

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„PENSIUNE TURISTICĂ”

Str. Gheorghe Baritiu FN, municipiul Hunedoara, județ Hunedoara

Beneficiar: S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. - Hunedoara

CAPITOLUL I. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism pentru zona aferentă obiectivului propus, stau în principal următoarele legi și normative de aplicare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 215/1999 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- H.G.525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reglementare tehnică, indicativ: G.M.-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000, M.L.P.T.L

O.M.S. 536/1997 – privind asigurarea condițiilor de realizare a funcțiunilor din construcții.

Prezentul P.U.Z. stabilește reglementări noi zonei, cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Intocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind situația juridică a terenurilor și ridicarea topografică.

Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z.-ului pentru zona studiată, explicitează, detaliind conținutul acestuia sub formă de prescripții și recomandări în vederea aplicării lor.

Regulamentul Local de Urbanism al prezentului P.U.Z. stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Hunedoara, conform prevederilor art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei:

- terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale, cu regim de înălțime P – P+1, înglobate în oraș prin creșterea organizată a acestuia.

Funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Art.2. Utilizări permise:

- Spații anexe necesare funcțiunii de bază, (magazii, vestiare, grupuri sanitare, birouri), accese, utilități, zone verzi.

Art.3. Utilizări permise cu condiții:

- pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pentru autorizația de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere cu funcțiuni asemănătoare sau conexe.

Art.4. Interdicții temporare :

- nouă documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată va putea fi aprobată numai după o perioadă de 12 luni de la aprobarea prezentei documentații.

Art.5. Interdicții definitive

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- construcțiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, apei, solului;
- construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă;
- activități de alte tipuri care nu sunt legate direct de cele permise în zonă.

Art.6. Procentul de ocupare al terenurilor conform planșa U2 - „Reglementări urbanistice”

P.O.T. max. = 55%

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Sectiunea III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale:

- se va ține seama de studiul de specialitate pentru creșterea rentabilității activității propuse;

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice – conform prevederilor art. 23 din Regulamentul General de Urbanism ;

Art. 8a. Amplasarea față de aliniament - art.24 din Regulamentul General de Urbanism; Codul civil; respectarea distanței față de construcțiile învecinate;

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Cod civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- respectarea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansambluri pentru care se urmărește o dezvoltare controlată.

Sectiunea III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10. Accese carosabile:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- accesese și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie libere în permanență.
- accesul ce deserveste doar proprietatea solicitantului precum și dotările de interes public vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului;

Art.11. Accese pietonale conform art.26 din R.G.U.si codul civil art. 617-618;

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publică sau private, generate de servitutea de trasee publice, potrivit legii sau obiceiului.

Accesese pietonale către perimetrul studiat se realizează prin trei puncte diferite, racordate la strada Gheorghe Barițiu, și strada Grădinarilor.

Sectiunea III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.12. Conform art. 27 din R.G.U. alin.1

Art.13. Conform art. 28 din R.G.U. alin.1 si 2

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele și instalații tehnico- edilitare:

În prezent, terenul proprietate, nu este traversat de rețele de utilități publice de alimentare cu apă, canalizare, curent electric.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, cu avizul furnizorului. Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabila, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare

menajeră existentă, aparținând municipiului Hunedoara. Canalizarea menajeră propusă în incintă, va fi realizată corelat cu proiectul tehnic de specialitate.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului Hunedoara.

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua electrică existentă în apropierea amplasamentului, prin prelungirea acesteia. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate, pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea obiectivului, la rețeaua de distribuție amplasată pe strada Gheorghe Barițiu

Art.14. Conform art. 29 din R.G.U. alin. 1, 2 și 3

CAPITOLUL IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.15. Înălțimea construcțiilor: - S+P+1E

Imobilul propus se va mula pe relieful terenului studiat, și nu va agresa volumetric ansamblul urban în care se inserează.

Art.16. Aspectul exterior al construcțiilor: - Volumetria construcției este studiată în așa fel încât să nu agreseze sau să concureze construcțiile amplasate în perimetrul vecin .

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.17. Parcaje – se vor respecta prevederile art. 25 alin. 1 și 3 și Anexa nr. 5 la R.G.U. pct. 5.10.

Art.18. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

Art.19. Împrejmuire cu respectarea art. 35 alin. 1 și precizările din GHID.

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECȚIA MEDIULUI

Art.20. Protecția calității factorilor de mediu:

- amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile industriale, civile sau de orice natură susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
- construcțiile anexe care prin natura funcțiilor și echipamentelor pe care le adăpostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidații, noxe, mirosuri, se vor integra prin măsurile luate la nivelele de zgomot, trepidații etc. admise de legislația sanitară, conform O.M.536/1997;
- se vor realiza plantațiile de protecție acolo unde sunt prevăzute în documentație sau acolo unde realizarea unor funcțiuni o cer.

Art.21. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele ecologice și vor fi ridicate, ori de câte ori este necesar, de către firme specializate pe baza unui contract încheiat prin grija beneficiarului.

Europubelele vor fi amplasate pe o platformă ce va putea fi curățată și igienizată periodic.

Șef proiect
arh. Florian Dona

Întocmit,
arh. Ramona Cotișel-Negreanu