**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT P.U.Z.**

* **Denumirea obiectivului de investitie care a generat studiul urbanistic:**

PARCELARE TEREN C.F. NR. 62099 IN 16 LOTURI- EDIFICARE LOCUINTE

* **Amplasament:**

JUD. HUNEDOARA, ORAS PETRILA, STR. REPUBLICII, NR. 56

* **Initiator:**

RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.

* **Proprietar teren:**

RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.

* **Proiectant General:**

S.C. WUTOPIA DESIGN STUDIO S.R.L.

* **Faza de proiectare:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

* **Data elaborarii:**

Ianuarie 2023

1. **DISPOZITII GENERALE**
   1. **ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

* Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului PUZ, amplasat in intravilanul Orasului Petrila.
* Este obligatorie respectarea normelor cuprinse in prezentul Regulament la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.
* Prezentul Regulament detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unui teren din Orasul Petrila, judetul Hunedoara.
* Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si ale Legii nr. 350/2001, modificata si completata prin Legea 289/2006.
* Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificari ale PUZ-ului, urmand aceasi cale de avizare si aprobare cu documentatia initiala.
  1. **BAZA LEGALA**

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, ale carei prevederi sunt detaliate conform zonei studiate, precum si „Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

**1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu PUZ-ul ce il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse in zona, precum si pentru respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prezentul PUZ sau a altor operatiuni ale compartimentului de specialitate a Consiliului Local al Orasului Petrila.

Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de 10.509,00 mp.

Pentru intregul teren au fost stabilite lucrari admise si interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului in suprafata de 10.509,00 mp, situat in intravilanull orasului Petrila.

Terenul ce genereaza PUZ va cuprinde o subzona functionala, **subzona de locuinte individuale izolate (S+P+2E).**

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, cuprinse in acte normative care statueaza direct sau indirect utilizarea si ocuparea terenurilor.

**2. ZONA DE LOCUINTE, subzona locuinte individuale izolate (S+P+2E)**

2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR

**2.1.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national si construit**

**Art. 1**

Deseurile menajere si organice se vor colecta la nivelul fiecarei constructii in pubele special acoperite, asezate pe o platforma de beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampe de gunoi special amenajate. Depozitarea deseurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajata in acest sens. Este interzisa depozitarea intamplatoare a deseurilor menajere, mai ales in zonele plantate.

**Art. 2**

La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va tine seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 si de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea  Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

**2.1.2 Reguli privind utilizarile admise**

**Art. 3**

Pe subzona studiata se admit urmatoarele utilizari ale terenului

Utilitati permise :

* locuinţe în proprietate de standard ridicat;
* amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, construcţii pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;
* construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
* anexe gospodaresti si garaje auto pentru maxim 2 masini

Utilitati interzise :

* se interzicurmătoarele lucrări:
  + construcţii provizorii de orice natură;
  + depozitare en-gros sau mic-gros;
  + depozitări de materiale refolosibile;
  + platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
  + depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
  + autobaze;
  + staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini;
  + staţii de betoane;
  + lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şiconstrucţiile învecinate;
  + orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

**2.1.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art. 4**

Caracteristicile terenului

* Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 400 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

**Art. 5**

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

* clădirea se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri. Respectiv 3.00m conform plansei cu reglementari.

**Art. 6**

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

* retragerea faţă de limita laterala stanga-3.00m
* retragerea faţă de limita laterala dreapta-3.00m
* retragerea faţă de limita posterioară -3.00-4.00m

**Art. 7**

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe parcela

* pe lot se vor realiza locuinte individuale, iar distanta dintre constructii aflate pe acelasi lot va fi ninim 4,00 m

**2.1.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art 8**

* clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie printr-o dovada de utilizare a terenului in scopul accesului catre ptropria parcela.

**Art 9**

* staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publicesau comune.

**Art 10**

Parcajele la nivelul solului si cele subterane vor fi realizate si dimensionate in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

**2.1.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

**Art 11**

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reteau locala.

**Art 12**

Apele uzate menajere vor fi directionate catre catre reteaua de canal a orasului daca aceasta exista. Proprietarii au obligatia sa se branseze la reteaua edilitara de canalizare daca aceasta exista. Este permisa amplasare pe teren de fose spetice vidanjabile sau a mini statiilor de epurare pana la extinderea retelei edilitare de canalizare.

**Art 13**

Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos sau solid, sau surse alternative de energii regenerabile.

**Art 14**

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea constructiilor la reteaua locala din zona, administrata de “Electrica” – SA

**Art 15**

Deseurile menajere organice se vor colecta in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate. Pentru fiecare lot se va incheia contract de evacuare a desurilor menajere.

**2.1.6 Reguli cu privire la inaltimea maxima admisibila a cladirilor si aspectul exterior al acestora**

**Art 16**

* Regim de inaltime Subsol+Parter+ 2 Etaje
* Inaltimea maxima H=+11.50 m

**Art 17**

* Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa se integreze in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate.

**2.1.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

**Art 18**

* terenul liber rămas în afara circulaţiilor, parcajelor şi trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 150 mp;
* suprafata minim a spatiilor verzi va fi de minim 30% din suprafata fiecarui lot/ parcela.

**Art 19**

In zonele adiacente circulatiilor se vor realiza perdele fonice de protectie prin plantatii de aliniament

**Art 20**

Imprejmuirea zonei trebuie sa respecte urmatoarele reguli :

* în cazul clădirilor izolate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea de maxim 2.0m. şi minim 1.80m, din care soclu opac de 0,60m., fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,20 metri şi vor fi opace. Imprejmuirea spre strada comuna de acces pe sit va fi aceeasi pentru toate proprietatiile pentru un aspect placut vizual.

2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA

**Art 21**

Zona analizata se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta L-Locuire, in subzona locuinte individuale izolate (S+P+2E)

2.3 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

**Art 22**

Indicatori de urbanism

* POT maxim **35,%**
* CUT maxim **1,00**
* Regim de inatime **S+P+2E**

**Art 23**

Utilitati permise :

* locuinţe în proprietate de standard ridicat;
* locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.
* amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, construcţii pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;
* construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
* anexe gospodaresti si garaje auto pentru maxim 2 masini.

**Art 24**

Utilizari interzise

* se interzicurmătoarele lucrări:
  + construcţii provizorii de orice natură;
  + depozitare en-gros sau mic-gros;
  + depozitări de materiale refolosibile;
  + platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
  + depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
  + autobaze;
  + staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini;
  + staţii de betoane;
  + lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şiconstrucţiile învecinate;
  + orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

**Art 25**

Orice incalcare a prevederilor prezentului Regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Întocmit,

Arh. Romulus Laurentiu DIACONU