

---

**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**

### **1.1. 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.

### **1.2. 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 întregul teren au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului în suprafața de 10.509,00 mp, situat în intravilanul orașului Petrița.

Terenul ce generează PUZ va cuprinde o subzonă funcțională, **subzonă de locuințe individuale izolate (S+P+2E)**.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care statuează direct sau indirect utilizarea și ocuparea terenurilor.

## **2. ZONA DE LOCUINTE, subzonă locuințe individuale izolate (S+P+2E)**

### **2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.1.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național și construit**

##### **Art. 1**

Deseurile menajere și organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în puștele special acoperite, așezate pe o platformă de beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampe de gunoi special amenajate. Depozitarea deșeurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajată în acest sens. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate.

##### **Art. 2**

La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

#### **2.1.2 Reguli privind utilizările admise**

##### **Art. 3**

Pe subzonă studiată se admit următoarele utilizări ale terenului

Utilități permise :

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- anexe gospodărești și garaje auto pentru maxim 2 mașini

Utilități interzise :

- se interzic următoarele lucrări:
  - construcții provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozități de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

#### **Art. 4**

Caracteristicile terenului

- Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 400 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

#### **Art. 5**

Amplasarea construcțiilor 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 construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- retragerea față de limita laterala stanga-3.00m
- retragerea față de limita laterala dreapta-3.00m
- retragerea față de limita posterioară -3.00-4.00m

#### **Art. 7**

Amplasarea construcțiilor 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 circulație publică fie direct, fie printr-o dovada de utilizare a terenului in scopul accesului catre ptropria parcela.

#### **Art 9**

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice sau 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 retea locala.

#### **Art 12**

Apele uzate menajere vor fi directionate catre retea de canal a orasului. Proprietarii au obligatia sa se branseze la retea edilitara de canalizare. Este interzisa amplasarea pe teren de fose septice vidanjabile sau a mini statiilor de epurare.

#### **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 retea 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 imprejuriri**

#### **Art 18**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și 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 înălțimea de maxim 2.0 m. și minim 1.80 m, din care soclu opac de 0,60 m., fiind dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,20 metri și vor fi opace. Imprejmuirea spre strada comuna de acces pe sit va fi aceeași pentru toate proprietățile pentru un aspect plăcut 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 :

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- anexe gospodaresti si garaje auto pentru maxim 2 masini.

#### Art 24

Utilizari interzise

- se interzic următoarele lucrări:
  - construcții provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozități de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
  - stații de betoane;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și 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