

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si la realizarea ansamblului de locuințe colective explicând prevederile documentației de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza D.T.A.C. si autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- **Codul civil**
- **H.G. 584/2001** privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea 137/1995** protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea apelor 107/1996**
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- **Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii**
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al**

directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 84 /1996** privind îmbunătățirile funciare;
- **Legea 106/1996** privind protecția civilă
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa „Reglementări urbanistice”, adică pe terenul de 3318,00 mp aflat în proprietatea beneficiarului. Lotul reglementat este situat în extravilanul localității Sighisoara.

Pentru construirea în această zonă se vor urmări:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea racordurilor la rețelele existente;
- proiectarea construcțiilor pentru locuit la faza următoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să se integreze în specificul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiilor

urbanistice:

- instituirea funcțiunii de zona cu profil de locuire colectivă;
- respectarea zonificării prevăzute în Planului Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei de circulație reglementate prin prezenta documentație.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind Mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform R.G.U.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

Pentru **zona de servicii turistice** s-au reglementat: **P.O.T. maxim admis 20,00%** și **C.U.T. maxim admis 0.60.**

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale - Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de

iarna.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insozire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,0m.

Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica PUZ.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirii nu va depasi 13.50 m.

Înălțimea maxima 17.00 m.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Execuția strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții si instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative si standarde.

Orice construcție trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, aparare contra incendiilor si protecției civile.

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat în funcție de funcțiune în asa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina în fundaturi este necesara

amenajare acestora în așa fel încât să permită întoarcerea autovehiculelor și să asigure securitatea zonei.

Accesul la terenul studiat se face pe strada Viilor.

Drumul propus în interiorul parcelei va fi o stradă de categoria a IV-a care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus și va avea o lățime de minim 4.50m.

Pe timp de iarnă drumul va fi curățat și se vor amplasa din loc în loc gramezi de material antiderapant pentru folosința în siguranță.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Apa potabilă va fi obținută prin extinderea rețelei localității.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale: prin extinderea rețelei localității.

Electrice Nu se admite pozarea aeriană a rețelilor electrice aeriene. Se va acorda o atenție specială problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei.

Gaze Zona are instalații de gaze naturale la care se vor racorda viitoarele construcții.

Pentru **depozitarea deșeurilor menajere** se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platformă betonată și împrejmuită cu gard zincat bordurat. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul se ia ca atare, cu forma relativ regulată. Nu se admit reparcelări, cu scopul diminuării terenului, decât dacă se mărește suprafața terenului.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și parcaje

Spații verzi și plantate

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligația de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spații verzi si de a planta arbori min. 10 % din suprafata verde.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție si esențelor vegetale, cât si prin calitatea execuției.

Toate împrejmuirile se vor realiza din gard viu.

Parcaje

Staționare vehiculelor corespunzatoare utilizarii construcțiilor trebuie sa fie asigurata în interiorul parcelei – cate un loc pentru fiecare unitate locativa.

Autorizația de construire poate fi refuzata în situația imposibilității rezolvării staționarii autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectiva.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor în vigoare. Este interzisa transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje si parcaje.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Art. 11. Unități si subunități funcționale

Lotul reglementat constituie o unitate functionala omogena – zona de cazare

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR SI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

- funcțiunea dominanta: pensiune, cu regim de inaltime maxim P+2E;
- funcțiuni complementare:
 - spatii verzi amenajate,
 - agrement, recreere,
 - circulatii pietonale si carosabile,

- rețele tehnico-edilitare;
- utilizari permise:
 - servicii cazare cu max. P+2E,
 - amenajare pentru agrement, loc de joaca
 - spatii verzi amenajate,
- utilizari permise cu conditii:
 - circulatii pietonale si carosabile, parcaje, garaje, care sa nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa influenteze prin zgomotul si noxele produse calitatea locuirii in zona invecinata;
 - rețele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei de locuit, doar daca sunt pozitionate subteran;
- utilizari interzise:
 - construcții sau amenajari incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - activități poluante.
- aspectul exterior al cladirilor:
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiata în acest PUZ, se va include într-un UTR nou.

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

