

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 studiata.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ precum si la parcelele invecinate situate intre constructiile edificate. Acesta 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 si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
 - **Legea 213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
 - **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
 - **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - **Legea 10 /1995** privind calitatea in construcții
 - **Legea 7/1996** privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - **Legea 84 /1996** privind imbunatatirile funciare;
 - **Legea 106/1996** privind protecția civila
 - **Legea 107/1996** privind protecția apelor
- Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa „Reglementari urbanistice”, adica pe terenul de 5206,00 mp aflat in proprietatea beneficiarului precum si pe parcelele invecinate. Lotul reglementat este situat in intravilanul municipiului Sighisoara.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea racordurilor la rețelele existente;
- proiectarea constructiilor pentru locuit la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie;
- abordarea unui stil arhitectural si utilizarea de materiale de constructii care sa se integreze in specificul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu.

In vederea organizării terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrărilor si a operațiunilor urbanistice:

- instituirea funcțiunii de zona cu profil de locuire;
- respectarea zonificarii prevăzute in Planului Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile si a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei de circulatie reglementate prin prezenta documentatie.

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

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind Mediul de viata al populației.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

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

Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata retelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliti prin prezenta documentatie.

Pentru zona de locuinte s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 30% si C.U.T. maxim admis 0,9.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale. Se vor autoriza constructiile ce asigura confortul psihologic, insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna.

Amplasamentul cladirilor fata aliniament

Cladirile se vor amplasa retrase fata de aliniament, conform tipologiei de amplasare a constructiilor din zona. S-a propus o retragere de 5m fata de limita imprejmuirii de la strada.

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

Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate cu minim 3m.

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 intervențiilor 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, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornișa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Regim de inaltime

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane P+E+M.

Aspectul exterior al constructiilor

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

Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn,

tencuieli si zugraveli în tente naturale.

Arhitectura noilor cladiri va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulara sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

Acoperirea cladirilor va fi plata sau cu sarpanta in doua sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depasi 60°. Cornisele vor fi de tip urban.

Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, de culoare caramiziu, maro, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.

Elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomanda confectii metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire ale zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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 asa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Accesul la terenul studiat se face pe strada Magnoliei.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Apa potabila va fi obținuta prin extinderea rețelei localitatii.

Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale prin racord la rețeaua localitatii.

Parcelele 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14 sunt afectate de rețeaua de canalizare care are o zona de protectie de 2 m stanga – dreapta.

In documentatia de dezmembrare zona de protectie va fi notata in Cartea Funciara la sarcini si va fi evidentiata in geometria imobilului.

Electrice Nu se admite pozarea aeriană a rețelilor electrice aeriene.

Gaze Zona nu are instalații de gaze naturale la care sa se racordeze viitoarele constructii.

Pentru **depozitarea deseurilor menajere** se vor utiliza containere etanse, amplasate intr-o zona special amenajata – platforma betonata. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locala.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

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

Terenul se ia ca atare, cu forma relativ regulata. Terenul va fi dezmembrat in 16 loturi din care un lot va fi strada din interiorul parcelei.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri si parcaje

Spatii verzi si plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Împrejmuiri

Împrejmuirea la strada si pe partile laterale va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta sau opaca,

realizata din grilaj metalic sau panouri de scandura. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Portile imprejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei. Restul imprejmuirii respectiv pe laterale si in spatele parcelei se va realiza din plasa sudata bordurata sau plasa din sarma impletita montata pe stalpi din metal sau beton.

Parcaje

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

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 pentru locuinte.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR SI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

- functiunea dominanta: locuinte cu caracter permanent;
- functiuni complementare:
 - spatii verzi amenajate,
 - circulatii pietonale si carosabile,
 - retele tehnico-edilitare;
- utilizari permise:
 - locuinte individuale cu max. trei niveluri supraterane (P+E+M),
 - 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;
- retele 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

Prezentul regulament se va aplica pe toate parcelele propuse.

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**