

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**
- **O.G. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, 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;

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 planșa „Reglementari urbanistice”, adica pe terenul de 16.999 mp aflat in proprietatea beneficiarului. 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 integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

Autorizarea executãrii construcțiilor si amenajãrilor 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

Amplasarea și orientarea construcțiilor se vor realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de iluminare naturală, însorire și ventilare prevăzute de reglementările tehnice și sanitare în vigoare.

Amplasamentul cladirilor fata aliniament

Cladirile se vor amplasa retrase fata de aliniament, conform tipologiei de amplasare a constructiilor din zona. Se va pastra un aliniament discontinuu de 5m, respectiv 6.5m din limita trotuarului.

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 interventiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeaasi parcela

Amplasarea și orientarea construcțiilor se vor realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de iluminare naturală, însorire și ventilare prevăzute de reglementările tehnice și sanitare în vigoare.

Regim de inaltime

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E.

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 construcției (terase, scări exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomandă confecții metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor de locuire ale zonei.

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

Tamplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tamplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de cladire.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Accesul la terenul studiat se face pe drumul adiacent aflat în sudul parcelei.

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 racord la rețeaua localității.

Electrice Nu se admite amplasarea aeriană a rețelilor electrice de distribuție aferente noilor construcții; acestea se vor realiza subteran, cu respectarea avizelor operatorilor de rețea.

În zona de protecție și siguranță aferentă LEA 110 kV se vor respecta restricțiile și condițiile de amplasare stabilite prin legislația și reglementările tehnice în vigoare, precum și prin avizul operatorului de rețea. Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele în care acestea nu sunt permise conform reglementărilor aplicabile.

Gaze Alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă, în condițiile stabilite prin avizul operatorului de distribuție și în funcție de capacitatea disponibilă a

rețelei.

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

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

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

Parcelarea se va realiza conform planșei de reglementări aferente PUZ. Fiecare lot destinat construirii va avea acces la circulația publică sau la drumul propus prin PUZ și va respecta condițiile de construibilitate stabilite prin prezenta documentație.

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

Spații verzi și 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. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității. Minimum 20% din suprafața fiecărei parcele se amenajează ca spațiu verde.

Împrejuriri

Împrejmuirea la strada va avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă sau opacă, realizată din grilaj metalic sau panouri de scândură. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2.00 m. Porțile împrejuririlor se vor deschide spre interiorul parcelei. Restul împrejuririi respectiv pe laterale și în spatele parcelei se va realiza din grilaj metalic sau panouri de scândură.

Parcaje

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei – câte un loc pentru fiecare unitate locativă.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Art. 11. Unități si subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele unități și subunități funcționale:

1. Zonă de locuințe individuale

- funcțiunea dominantă: locuire individuală cu caracter permanent;
- regim maxim de înălțime: P+1E;
- P.O.T. maxim admis: 30%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

2. Zonă de circulații carosabile și pietonale

- drum de acces propus;
- circulații pietonale și trotuare;
- accese la parcelele de locuințe;
- parcaje aferente locuințelor, amplasate în interiorul parcelelor.

3. Zonă verde – UTR 43

- spații verzi și plantate;
- plantații de arbori și arbuști;
- zonă cu interdicție de construire, conform reglementărilor urbanistice și planșei de reglementări aferente P.U.Z.

4. Zone aferente echipării tehnico-edilitare

- rețele de alimentare cu apă;
- rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele de gaze naturale;
- rețele de telecomunicații;
- alte echipamente tehnico-edilitare necesare deservirii zonei.

Funcțiunile și subfuncțiunile stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism se vor realiza cu respectarea reglementărilor grafice și scrise din documentația P.U.Z., precum și a legislației și normativelor tehnice în vigoare.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR SI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă

- locuințe individuale cu caracter permanent.

Funcțiuni complementare

- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale și carosabile;
- parcaje;
- rețele tehnico-edilitare;
- amenajări necesare funcționării zonei rezidențiale.

Utilizări permise

- locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1E;
- spații verzi și plantate;
- accese pietonale și carosabile;
- parcaje aferente locuințelor;
- rețele și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Utilizări permise cu condiții

- circulații pietonale și carosabile, parcaje și garaje, cu condiția să nu genereze fluxuri de trafic incompatibile cu funcțiunea predominant rezidențială și să nu afecteze prin zgomot, vibrații, emisii sau alte efecte calitatea locuirii;
- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit, cu respectarea condiției ca noile rețele de distribuție să fie realizate subteran;
- activități specifice locuirii care se încadrează în limitele funcționale ale zonei și nu generează disfuncționalități pentru vecinătăți.

Utilizări interzise

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea predominant rezidențială;
- activități poluante;
- activități generatoare de zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu incompatibile cu funcțiunea de locuire;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- construcții și amenajări în zonele în care acestea sunt interzise prin reglementările aferente LEA 110 kV sau altor rețele tehnico-edilitare;

- orice alte utilizări care contravin prevederilor P.U.Z., R.L.U. sau legislației în vigoare.

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și vor urmări armonizarea cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se vor utiliza materiale și culori compatibile cu caracterul rezidențial al zonei;
- se va urmări o imagine arhitecturală unitară și coerentă;
- se vor evita soluțiile arhitecturale excesiv ornamentate sau incompatibile cu caracterul zonei.

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Sighișoara, în Cartierul Târnava II, și se suprapune, conform documentației de urbanism aprobate, cu **UTR 41 – zonă de locuire** și **UTR 43 – zone verzi, parcuri de agrement, parcuri sportive și terenuri de sport**.

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață totală de **16.999,00 mp**, în vederea realizării unei zone de locuințe individuale, a circulațiilor aferente și a unei suprafețe de spații verzi corespunzătoare zonei care se suprapune cu UTR 43.

Prezentul regulament se va aplica pe toate parcelele propuse.

Întocmit,
arh. Ioan Velicu

