



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN GOSPODARIE COMUNALA IN ZONA DE LOCUIT
Adresa:	mun. SIGHISOARA, str. LA LEU, f.nr. jud. MURES
Proiectant:	S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.
Beneficiar:	DIACONESCU BOGDAN LIVIU
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	oct 2022

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

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

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează in conformitate cu H.G.R. 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 700,00 mp aflat in proprietatea beneficiarului.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto si pietonal;

- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin extinderea rețelelelor 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 operațiilor 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.

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 221 din 05.09.2022 si ale avizului de oportunitate nr. 02 /17.05.2023.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic pe plansa de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z..

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-au reglementat: **P.O.T. maxim admis 35,00%** si **C.U.T. maxim admis 0.90.**

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

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 min 3.00m si posterioare 5.00 m, 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, insorire, 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 3,00 m.

Regim de inaltime

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

Înălțimea la coama a clădirii nu va depasi 15.00m.

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 și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

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 funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Pentru drumurile care se termină în fundaturi este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea autovehiculelor ce asigură securitatea zonei.

Accesul la terenul studiat se face pe strada La Leu.

Strada La Leu este o stradă de categoria a III-a care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, și va avea o lățime de minim 9.00m (7.00m carosabil cu trotuare de 1.00m pe ambele părți). 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 rețelelor electrice aeriene. Se va acorda o atenție specială problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei. Extinderea rețelei electrice se va realiza subteran.

Reteaua de gaze naturale se va extinde până la amplasament.

Pentru **depozitarea deșeurilor menajere** se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma 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

Terenul se ia ca atare, cu forma relativ regulată. Nu se admit

reparcelari, cu scopul diminuării terenului, decât dacă se mărește suprafața terenului.

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

Spații verzi și plantate

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta arbori min. 10 % din suprafața verde.

Împrejmuiri

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

Parcaje

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei – câte un loc pentru fiecare unitate locativă. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje și parcaje.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 11. Unități și subunități funcționale

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire. Prin acest P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului studiat din zona de gospodărie comunala în zona de locuit

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- funcțiunea dominantă: locuire cu regim de înălțime maxim P+E;
- funcțiuni complementare: - nu este cazul
- utilizări permise:

- cladire cu functiunea locuinta
- trotuare / platforme pietonale;
- platforme auto / parcar;
- spații verzi în incintă;
- platformă gospodărească;
- echipare tehnico – edilitară.
- utilizari permise cu conditii:
 - se permite schimbarea partiala a destinației unității locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activitati liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;
 - Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.
- 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 Li - Zona de locuinte individuale.

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

