

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

PUZ " CONVERSIE FUNCTIONALA, REGENERAREA sitului industrial in ansamblu rezidential de case insiruite"

municipiu Sighisoara, localitatea Venchi, CF nr.56043

TITLUL I

DISPOZITII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

SECTIUNEA I -Rolul regulamentului local de urbanism (R.L.U.)

Articolul 1. Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/ instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUZ și RLU pentru zona reglementată de pe teritoriul administrativ al municipiului Sighisoara, localitatea Venchi.

Articolul 2. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele zonei P.U.Z. stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. **280** din **03.11.2021** emis de Primaria municipiului Sighisoara, judetul Mures și delimitată conform planșelor care compun P.U.Z. - teritoriul zonei este figurat în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul P.U.Z. măsoara **13260 mp** conform Contractului de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

SECTIUNEA II – Baza legala a elaborarii PUZ

Articolul 3. In scopul intocmirii prezentei lucrari au fost cercetate surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al municipiului Sighisoara, precum și propuneri referitoare la perspectiva dezvoltării acestui sector :

- Plan Urbanistic General faza PUG aprobat prin HCL Sighisoara nr.1/1999.
- Plan Urbanistic General municipiul Sighisoara-in curs de aprobare.
- Certificatului de Urbanism nr. **280** din **03.11.2021**;
- AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 33/20.12.2021 PUZ-"CONVERSIE FUNCTIONALA, REGENERAREA sitului industrial in ansamblu rezidential de case insiruite" municipiu Sighisoara, localitatea Venchi, CF nr.56043 .
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, dintre care cea mai nouă în decembrie 2015;
- Normele de aplicare ale legii 350/2001 – Ordin 233/2016 ;
- Legea locuinței 114/1996 ;
- H.G. nr. 525/1996 ;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului ;

SECTIUNEA III - Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea și conformarea construcțiilor din zona studiată .

Articolul 4. Regulamentului local de urbanism aferent **PUZ " CONVERSIE FUNCTIONALA, REGENERAREA sitului industrial in ansamblu rezidential de case insiruite"**, se aplica terenului in suprafata totala de **13260 mp** conform masuratorilor topografice și este compus din:

- constructiile cu suprafata totala $Sc=3617,0$ m.p. compuse din 3 hale (C1-Hala $SC=1112mp$; C2-Hala $SC=1268mp$; C3-Hala $SC=1336mp$) si terenul in suprafata de $13260mp$ este proprietatea privată SC HVS CONSTRUCT SRL, conform Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

Zona studiata mai cuprinde:

- Drumul principal DC59(strada Cartier Venchi) ;
- Drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului ;
- Imobilele invecinate (Depozite si locuinte) ;
- Terenurile invecinate;

Limitele terenului studiat sunt urmatoarele:

- La Nord – proprietati private- Locuinte;
- La Sud – proprietati private- Depozit si locuinte;
- La Vest – proprietate privata SC XILOMOB SRL –magazin de mobila;
- La Est – Drum public ;

Articolul 5- Corelarea cu alte regulamente

In prezent, zona studiata se incadreaza PUG aprobat prin HCL Sighisoara nr.1/1999 in:

- U.T.R. 69 – zona de locuit cu functiuni complementare.
 - POT maxim = 30%
 - CUT maxim = 0.6
 - Regimul de inaltime: maxim P+1E; minim P

Articolul 6- Prevederile prezentului regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sighisoara.

Articolul 7 - Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

Articolul 8 - Aceste derogari se aproba de catre Consiliul General al municipiului Sighisoara, in baza unei documentatii de urbanism elaborate si avizate conform legii.

Articolul 9 - Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Articolul 10 - Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform Legii 350/2001.

TITLUL II

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenul este amplasat, conform PUG Sighisoara aprobat , in UTR 69

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare : comerț, servicii, școli etc.

Regim de înălțime predominant : P

SECȚIUNEA IV - Utilizare funcțională

Articolul 11 - Utilizări admise:

- Permisuni: se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, completări, până la P+2 niveluri și cu regimul de aliniere conform vecinătăților existente, construcții destinate creșterii animalelor mari și mici, extinderi ale instalațiilor tehnico-edilitare existente, implantări de mobilier urban.
- unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări conexe acestora
- se pot autoriza construcții pentru dotări social-culturale (grădinițe, școli, internate), dotări sanitare (creșe, dispensare, policlinici, spitale, farmacii, camine de bătrâni), dotări comerciale și de alimentație publică (spații comerciale, piețe agroalimentare, stații PECO, depozite combustibil, depozite mat. construcții) , dotări prestări de servicii, dotări pentru cultura fizică și sport,

dotari turistice, spatii verzi, dotari de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.

Articolul 12 – Utilizari interzise:

Restrictii :

- unitati mari de productie, care depasesc suprafata unui lot, ferme mari de crestere a animalelor
- se impun masuri de protejarea mediului, de amenajare si intretinere a spatiilor plantate existente

Articolul 13 - Conditii de ocupare a terenului_:

- accesele – fiecare unitate va avea acces separat
- toate unitatile , toate cladirile, nu si anexele vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate
- toate constructiile noi se vor aseza pe aliniament, stabilit fata de vecinii din stanga, dreapta.
- Regim de inaltime : pana la P+2

SECTIUNEA V - conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

Articolul 14 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forma, dimensiuni):

Suprafata studiată pentru realizarea PUZ este de aproximativ $S_{PUZ} = 200000\text{mp}$ și cuprinde zona de terenuri intravilane amplasate la nord de drumul DC59(Strada Cartierul Venchi.) Zona studiata are ca functiune dominanta locuirea.

Lotul de teren care a generat documentația are o suprafață de :

$S_{LOT} = 13260\text{ mp}$ conform Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

Terenul analizat de PUZ are constructii existente –3 Hale cu $Sc=3617,0\text{ m.p.}$ Se doreste converisa acestor constructii in locuire.

REGIMUL TEHNIC : Sunt aplicabile prevederile Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sighisoara- **UTR 69**

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare :comert, servicii, scoli etc.

- POT max = 25%
- CUT max = 1,5%
- Regim de inaltime : pana la P+2

Pentru acest teren a fost obtinut :
Certificatul de urbanism nr.280/03.11.2021
Avizul de Oportunitate nr.33 din 20.12.2021

Articolul 15 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament, limitele laterale, limita posterioara ale terenului studiat:

Conform PUZ

Retragerile față de limitele existente :

- Limita nord** – min. 10,00 m față de limita de proprietate nord;
- Limita sud** – min. 7,00 m fata de limita de proprietate sud;
- Limita vest** – min. 5,00 m fata de limita vest ;
- Limita est** – min. 14,00 m fata limita de proprietate est- drum de acces.
conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE PUZ (U-04)

Articolul 16 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele :

Conform PUZ:

Pe teren exista constructiile cu suprafata totala $Sc=3617,0$ m.p. compuse din 3 hale (C1-Hala $SC=1112mp$; C2-Hala $SC=1268mp$; C3-Hala $SC=1336mp$)
Se pastreaza amplasarea existenta, nu se modifica distantele intre ele.

Articolul 17 - Circulatii si accese

- **Accesul pe proprietate** va fi asigurat din drumul principal DC59(strada Cartier Venchi) pe drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului ce face obiectul acestui PUZ.

Drumul existent de acces are o latime de aproximativ 4m. Conform PUG Sighisoara in curs de aprobare, acest drum este prevazut a fi largit la un profil de 9m. Conform plansei de Regim de Proprietate din PUG, drumul se va largi pe terenul aflat in domeniul public al judetului Mures.

Parcarile pentru tot ansamblu se vor realiza exclusiv in incinta proprietatii, pe platforma din dale inierbate. Se vor realiza circulatii noi in incinta, alei pietonale si carosabile .

Articolul 18 - Inaltimea maxima admisa:

- Conform PUZ inaltimea maxima admisa va fi: P+1E
- Conform PUG aprobat inaltimea maxima: P+1E, minim P

Articolul 19 - Conditii de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Articolul 20 - Spații libere și spații plantate

Conform PUZ :

Se interzice orice intervenție de schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate. Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră pe teritoriul ansamblului. Se vor reface și îmbogăți cu noi specii plantațiile floricole, de arbuști fasonați și de vegetație.

Toate zonele potențial generatoare de poluare fonica amplasate lângă obiectivul propus, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi.

Spațiul verde amenajat nu va fi mai mic de 30 % din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ-ului.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

Articolul 21 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**.

SECȚIUNEA VI - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 23 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform PUZ

POT propus = 30%

Articolul 24 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform PUZ

CUT propus = 0.6 mp ADC/mp teren.



GRAPH TRONIC XM Ltd. Romanian-German Co

S.C. GRAPH TRONIC XM SRL

Str. Dr.Maximilian Popper, Nr. 51, Sector 3, Bucuresti
Tel/ Fax: 021.320.89.64, 0722.51.22.99 E-mail: office@graphtronic.ro

Cod IBAN: RO 03 RNCB 0075 1272 3158 0001
BCR Sector 4 CF: R0 1594394

Intocmit,

Arh. Radu Popescu