

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.

Prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și completează prevederile din cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Sighisoara – UTR 6, în vederea trasării principalelor direcții de acțiune ce vor sta la baza organizării ulterioare, în urma aprobării prezentei documentații de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga zonă reglementată care face obiectul P.U.Z..

Art. 2. Baza legală a elaborării

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Sighisoara și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- Legea nr. 290/2018 pentru modificarea si completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Hotarârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicata.
 - Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.
 - Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor.
 - Legea nr. 153/2011 privind îmbunatatirea conditiilor ambientale.
 - Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice si a gazelor naturale
 - Ordinul ANRE nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea
 - Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat si completata de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice – rev.1”
- R.L.U. tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare continute în Constitutia României, în Noul Cod Civil cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în alte legi, fara legatura directa cu domeniul urbanismului.

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 320,00 mp aflat in proprietatea beneficiarului precum si pe parcelele invecinate. Lotul reglementat este

situat in intravilanul municipiului Sighisoara - UTR 6.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- asigurarea accesului auto si pietonal;
- proiectarea constructiilor 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.

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 păstra parcelarul existent neschimbat.

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.

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. **S-a reglementat: P.O.T. maxim admis 65% si C.U.T. maxim admis 2.**

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

Solutiile constructive si materialele de constructie folosite vor avea în vedere prevederile din cadrul studiilor de specialitate referitoare la riscurile naturale.

Constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.

Colectarea apelor uzate menajere se va face de la toate cladirile

din zona prin racordarea la rețeaua publică de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă și a conductelor de canalizare este condiționată de obținerea avizului detinatorilor de rețele;

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor respecta distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. obținut la faza D.T.A.C.

Amplasamentul clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă. S-a propus o retragere de 1.30m față de limita de proprietate de la stradă.

Regim de înălțime

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.

Arhitectura clădirii va fi în acord cu imobilele vecine.

Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patratică (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

Acoperirea clădirilor va fi cu șarpanta în două sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depăși 60°.

Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică de culoare caramiziu, maro, tencuieli pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Nu se recomandă confecții metalice aparente, balustră, ornamente din plastic.

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, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.

Protectia patrimoniului arheologic În cazul în care în timpul executarii lucrarilor vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrarile vor fi oprite atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru înregistrarea si prelevarea lor;

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 terenul studiat se face pe strada Tarnavei.

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 asigurata din rețeaua localitatii.

STAS 8591/1-91 - Amplasarea în localitati a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura stabileste urmatoarele:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;

- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la minimum 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale prin racord la rețeaua localitatii. Îndepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate.

Electrice Nu se admite pozarea aeriană a rețelelor 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 sa se racordeze constructia.

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 retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

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

Se va păstra parcelarul existent neschimbat

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

Imprejuriri

Proprietatea nu se va imprejmui.

Parcaje

Terenul se invecineaza cu parcare publica de deserveste Piata Agroalimentara. Se vor inchiria locuri de parcare pentru a deservi imobilul propus.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

Lotul reglementat constituie – zona comerciala.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR SI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

- functiunea dominanta: zona comerciala;



- funcțiuni complementare:
 - spații verzi amenajate,
 - circulații pietonale și carosabile,
 - rețele tehnico-edilitare;

- utilizări permise:
 - spații comerciale,

- utilizări permise cu condiții:
 - circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natură să influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea locuirii în zona învecinată;

 - rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei, se vor poziționa subteran;

- utilizări interzise:
 - construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - activități poluante.

- aspectul exterior al clădirilor:
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**