

VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

“INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

Beneficiar:

SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA

Amplasament:

STR. MIHAI VITEAZU NR. 94, MUNICIPIUL SIGHISOARA, JUDETUL MURES

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale
IS – Institutii si servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Sighisoara.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 si 5 din Legea 350 din 2001) reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al municipiului Sighisoara, privind:

- regimul de construire,
- functiunea zonei,
- inaltimea maxima admisa,
- POT,
- CUT,
- retragerea cladirilor fata de aliniament
- distantele fata de limitele laterale,
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise

Obiectul PUZ consta deci in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii,

securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Cele mai importante reglementari sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HotarArea Guvernului Romaniei nr.525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General a municipiului Sighisoara.
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.
- -Codul Civil
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- -Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- -Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- -Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ – **“INTOCMIRE PLAN URBANISTCI ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE,**

AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea acceselor pe parcela
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Sighisoara vor fi referitoare la zonificarea functionala, ridicarea interdictiei de construire functiuni comerciale, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Terenul in suprafata de **24.036mp** se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea Midtown Retail SRL si Nicovala SA.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - strada Mihai Viteazu si statia PECO Rompetrol
- la Sud - proprietate privata – rest teren Nicovala
- la Vest - proprietate privata
- la Est - proprietate privata

Conform PUG Sighisoara, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ face parte din **UTR 36 – zona de productie industrială, agricolă, prestari servicii.**

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice. Deoarece blocurile existente, cu locuinte la parter, nu permit realizarea de spatii comerciale si de servicii ,necesare zonei se propune realizarea unui complex comercial pe un teren liber de constructii.

Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea centrului comercial, din zona de unitati productive, Agricole si de servicii in zona spatii comerciale si prestari servicii.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .

- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in planșa de reglementari a PUZ.

- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.

- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.

- Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

Masurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului.

- Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988-Acustica urbana,si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandarile din Studiul Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile propuse vor fi amplasat izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice –in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

B. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri.
- Retragerea cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 3.00m, exceptand reclamele/ totemuri/ piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane.

C. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 3 m.
- in cazul in care incaperi principale sunt orientate spre spatiu dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord – min. 5.00m fata de aliniament - strada Mihai Viteazu
- Est – min. 3.00m si respectiv min. 7.00m(pe zona din spate) fata de limita de proprietate – proprietate particulara Cesiro
- Sud – min. 5.00m fata de limita de proprietate (posterioara) – proprietate particulara Nicovala SA
- Vest – min. 5.00m fata de limita de proprietate - proprietate particulara GST - nr. CF. 59354

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

D. VALORI MAXIME POT, CUT

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- Edificabilul zonei – conform plansei de reglementari
- Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =50 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
- Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =0.5**

Indicatorii POT si CUT propusi in plansa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

E. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max P+1, incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

F. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
 - Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
 - Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut din partea de nord a amplasamentului din strada Mihai Viteazu. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto. Accesul auto se va face prin intersectia semaforizata propusa pe strada Mihai Viteazu.
 - Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
 - Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
- Centrul comercial propus va beneficia de un numar de aproximativ 260 locuri de parcare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

H. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, telefonie si internet prin extinderea retelelor existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o forma ce permite amplasarea constructiilor, realizarea acceselor si amenajarilor. Suprafata parcelelor de 24036 mp permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

I. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructiile vor fi amplasate pe parcela respectand limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 20,00 metri si o suprafata minima de 500 mp;

J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

K. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU). Se va respecta bilantul teritorial propus prin plansa de reglementari.

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 300 mp;
- Se va prevedea plantarea unui copac la fiecare 4 locuri de parcare.

L. IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,50 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant ,agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strada imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.
- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a imprejmuirilor, in special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 24.036 mp aferenta obiectivului propus .

Funciunea zonei fiind stabilita ca **zona comerciala, prestari servicii.**

Funciuni complementare admise zonei sunt:

- Odihna si agreement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- servicii comerciale si de prestari servicii;
- vanzare cu amanuntul, alimentatie publica si servicii personale;
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

Utilizari permise cu conditionari:

- Nu este cazul.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- sunt interzise functiunile industriale si de depozitare.

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache