

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT DOCUMENTAȚIEI

„ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL”

Amplasament: Jud. Harghita, Mun. Miercurea-Ciuc, Bd. Frăției, nr.7

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001 și a actelor normative conexe.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A:T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM-007-2000 și a Ordinului M.L.P.A:T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborarea și conținutul cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM-010-2000.

Totodată în elaborarea R.L.U. s-au respectat prevederile legale referitoare la:

- cadastru și proprietatea terenurilor;
- autorizarea construcțiilor;
- protecția mediului și dezvoltarea durabilă;
- igiena și sănătatea populației;
- apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă;
- regimul drumurilor;
- codul Silvic;
- codul Civil.

Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**construire SUPERMARKET LIDL**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord - de proprietăți private (nr. cad. 63015 ș.a.)
 - la sud - de Bulevardul Frăției
 - la est - de str. Tudor Vladimirescu
 - la vest - de proprietăți private și proprietăți publice (în proprietatea Statului Român)
- Zona reglementată este constituită din parcelele cu nr. c.f. 50570, 50571, 51280, 52916, 52919.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
 - înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
 - amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
 - crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 - promovarea utilizării de soluții tehnice cu efect benefic asupra climatului local, cum sunt acoperișurile înverzite, pentru diminuarea efectului de insulă de căldură, a noxelor și a particulelor de praf
- În cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie descărcarea de sarcină istorică a terenului ce urmează a se construi, iar în cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta lucrările de asemenea manieră încât să asigure conservarea acestora "in situ".

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă, vecinătatea cursurilor de apă, etc.) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective, ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debrușează în drumurile publice trebuie să permită accesul ambulanțelor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile referitoare la structura parcelarului propuse prin P.U.Z. și forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.G.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere. Se vor prevedea plantații de arbori și arbuști conform propunerii de ilustrare urbanistică, pentru îmbunătățirea microclimatului local, combaterea poluării și ameliorarea cadrului urban din zonă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea comercială. Ca subunitate funcțională parcela reglementată se încadrează în **UTR Et-m – Zonă de activități economice**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE. CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată se încadrează în **UTR Et-m – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE**.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR Et-m – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban:
 - Supermarket
 - Hipermarket
 - Centru comercial

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban:
 - o Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600mp
 - o Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600mp
 - o Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

Se admit următoarele utilizări strict ca și funcțiuni complementare celei precizate la Art. 1, cu condiția ca acestea să ocupe însumat cel mult 20% din suprafața construită desfășurată de pe parcelă:

- Alimentație publică
- Servicii cu acces public
- Funcțiuni financiar-bancare

Art. 3. Utilizări interzise

Sunt interzise oricare alte utilizări decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se va respecta structura cadastrală propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, rezultată prin alipirea celor 5 parcele care constituie zona reglementată.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în interiorul parcelei și vor respecta regimul minim de aliniere față de domeniul public propus prin prezenta documentație, stabilit în conformitate cadrul construit existent în zonă.

Astfel, retragerea minimă față de aliniament va fi:

- de 9,00m față de Bd. Frăției
- de 2,00m față de Str. Tudor Vladimirescu

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor amplasa în regim închis, cu alipire la calcane existente, sau în regim izolat.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim 3,00m.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Art. 8. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Gabaritele căilor de acces vor asigura accesul mijloacelor de transport pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor și vor fi dimensionate pentru trafic greu.

Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile HG 525/1996 specifice funcțiunii propuse și Anexei nr.2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G în vigoare.

Se vor asigura în zona acceselor principale pentru public spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avându-se în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim P+1E. Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 11,00m măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice aplicarea finisajelor în culori stridente în contradicție cu finisajele utilizate la clădirile existente. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice funcțiunii propuse. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției.

Pentru amplasare de reclame, totemuri, panouri și alte mijloace publicitare pe clădiri și în incintă se va solicita, obligatoriu eliberarea unei autorizații de construire de Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale existente în zonă.

Se vor preepura apele uzate provenite din întreținerea și funcționarea instalațiilor inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării selective a deșeurilor generate.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei și pot include spații verzi amenajate pe sol natural, acoperișuri verzi și terase înierbate. Spațiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa minim 15% din suprafața parcelei. Se recomandă utilizarea vegetației specifice zonei climatice locale. Se recomandă păstrarea arborilor existenți și integrarea lor în amenajările nou-propuse.

Zonele cu parcuri exterioare se vor delimita spre domeniul public cu plantații de gard viu.

Pavimentele se recomandă a fi realizate din materiale durabile, de specific și proveniență locală. Culoarele folosite vor fi cele naturale, fiind interzise pavajele colorate artificial (roșu, roz, galben, ocru etc.).

Art. 14. Împrejmuiri

Se interzice realizarea de împrejmuiri spre străzile adiacente.

Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor fi opace, cu înălțime totală de maxim 2,00m.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 70%

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,00

Cluj-Napoca
iulie 2020

Întocmit,
arh. Barbu PRECUP
arh. Corneliu MURARU

Verificat,
arh. Raluca TOMA