

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

PUZ „Reconversie zonă funcțională pentru construire locuințe colective”
- Jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 18

I. Dispoziții generale:

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul afereat PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU afereat PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 257/2002 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Târgu-Mureș, pentru zona ce se face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU afereat acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea unor imobile cu destinația locuințe și servicii, cu regim de înălțime **Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R**
- realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ;

- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonificarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.

3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile PUG, ale avizului de oportunitate și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative.

Înspre latura nordică a zonei studiate există strada Livezeni, spre care se propune a se realiza ieșirea de pe amplasament, printr-un drum intern cu sens unic. Pe latura vestică, terenul se învecinează cu un drum propus spre modernizare la două benzi de circulație, cu ampriza totală de 10 m (carosabil din două benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și două trotuare laterale cu lățimea de 1,50 m fiecare), urmând ca accesul pe amplasament să se realizeze de pe acest drum.

Drumul intern, prin care se realizează circulația autovehiculelor și a pietonilor în interiorul terenului studiat, va avea sens unic, cu carosabil de 3,50 m lățime, o zona verde adiacenta carosabilului de 0,80 m lățime și trotuare de 1,20 m lățime, conform secțiunilor prezentate în planșele de reglementări urbanistice (profile variabile, funcție de necesarul zonei accesate).

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice, componente ale prezentei documentații.

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare, fiind propuse 220 locuri de parcare (144 supraterane și 76 subterane) pentru un număr estimat de 204 apartamente.

Cheltuielile legate de construirea și asfaltarea drumurilor destinate circulațiilor interne vor fi în totalitate în sarcina dezvoltatorilor, precum și cele legate de echiparea edilitară.

După aprobare PUZ suprafețele destinate circulațiilor interne urmează a fi cedate domeniului public al mun. Târgu-Mureș, după finalizarea execuției acestora și a echipării edilitare.

Pe teren s-au propus circulații și parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice și în cele de profile stradale, componente ale prezentei documentații.

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate, pe terenurile generatoare de PUZ, proprietate a S.C. PROELCONS S.A, Nicusan Iacob și Nicusan Mariana Maria, cu suprafața de **9.736 mp**, s-a propus o zonă funcțională:

CML - Zona mixta conținând

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și - locuințe colective mari;

Aliniament la strada Livezeni: retragere de 15,70 m fata de limita de proprietate.

Aliniament la limita vest: retragere de 13,00 m fata de limita de proprietate.

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m fata de limitele laterale și posterioare,

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m între două imobile învecinate.

Regim maxim de înălțime: Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

P.O.T. maxim = 20%

C.U.T. maxim = 1,5

S-a estimat că în urma investiției se vor construi **204 de apartamente**, pentru care s-au propus **220 de parcări**, dintre care 144 supraterane și 76 în subsolul imobilelor propuse.

Se vor desființa clădirile cu caracter industrial existente și se va păstra clădirea de birouri existentă (P+2E), cu permisiunea de etajare până la maxim P+4E, respectând indicii urbanistici propuși mai jos.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	1.788,50	18,36%
Circulatii si parcaje	4.779	49,09%	5.547,50	56,99%
Zona libera (verde)	3.911	40,17%	2.400,00	24,65%
Total zona studiata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 1,5

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

CML - Zona mixta conținând centru de cartier cu instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe colective mari.

2. Date de recunoaștere

- Zona de studiu este situată în partea de Est a localității; se învecinează cu terenuri proprietate privată iar la nord cu strada Livezeni.
- Suprafața zonei studiate este de **9.736 mp** aflați în proprietatea unei persoane juridice private (PROELCONS S.A.) precum și în proprietatea unor persoane private (Nicusan Iacob și Nicusan Mariana Maria).
- Tipul de proprietate:
 - privată: PROELCONS S.A., NICUSAN IACOB, NICUSAN MARIANA MARIA.

3. Construcții existente

Pe întregul teren studiat există cinci construcții cu destinația birouri, hală de producție și ateliere. Dintre acestea, patru sunt propuse spre demolare iar un imobil cu destinația de birouri și servicii (Sc = 158.60 mp, regim de înălțime P+2E) propus pentru a-și păstra destinația.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul
- locuințe colective cu funcțiuni complementare admise la parter (birouri, spații comerciale și/sau apartamente)
- se definește suprafața edificabilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

S-a estimat că în urma investiției se vor construi 3 imobile cu un total de 204 de apartamente, pentru care s-au propus 220 parcări, dintre care 144 supraterane și 76 în subsolul imobilelor propuse.

4.2. Regimul de înălțime propus al construcțiilor:

Regim maxim de înălțime: Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

S-au propus învelitori tip terasă necirculabilă, caz în care înălțimea la coamă va fi egală cu înălțimea la streșină. La imobilele la care se vor proiecta învelitori cu plane înclinate, înălțimea la coamă a acestora se va stabili prin documentațiile pentru autorizarea construcțiilor.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

CML - Zona mixta conținând

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și - locuințe colective mari;

Aliniament la strada Livezeni: retragere de 15,70 m față de limita de proprietate.

Aliniament la limita vest: retragere de 13,00 m față de limita de proprietate.

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m față de limitele laterale și posterioare,

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m între două imobile învecinate.

Construcțiile vor fi deci în aliniament cu circulațiile propuse, retrase față de aceasta cu minim 5 m, cf. planșelor de reglementări urbanistice. Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți vor fi: la minim 13,00 m față de limitele laterale ale parcelelor, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea la streșină a construcțiilor și minim 12,00 m față de limitele posterioare .

Corpurile B și C vor respecta **aliniamentul la strada Livezeni:** retragere de 15,70 m față de limita de proprietate și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

Corpul D va respecta aliniamentul față de drumul lateral existent: retragere de 13,00 m față de limita de proprietate.

Toate accesele în spațiile colective sau private se vor face din domeniul public.

UTILIZARI ADMISE:

Rețele de echipare edilitară.

Cai de acces carosabile și pietonale.

Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe.

Se admit urmatoarele funcțiuni aferente funcțiunii de locuire: servicii de interes general (servicii manageriale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentare publica), cu urmatoarele condiționări:

- spatiile vor fi situate exclusiv la parterul cladirilor;
- accesul se va face dintr-un spatiu public, fara a traversa curti, gradini sau spatii verzi destinate locatarilor;
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interior;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali.

4.4. Indici de utilizare a terenului:

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	1.788,50	18,36%
Circulatii si parcaje	4.779	49,09%	5.547,50	56,99%
Zona libera (verde)	3.911	40,17%	2.400,00	24,65%
Total zona studiata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

La calculul bilanțului teritorial de mai sus menționăm că s-a inclus și clădirea existentă propusă spre păstrare, cu funcția de birouri și servicii, regim de înălțime P+2E (existent), Sconstruita = 158.60 mp, respectiv Sdesfășurată propusa = 475.80 mp.

Caracteristicile construcțiilor propuse

- funcțiunea:
 - spații comerciale, birouri și/sau apartamente la parterul celor trei imobile propuse,
- apartamente (locuințe colective / aparthotel) la etaje, respectiv birouri în clădirea existentă.

a) Datele de mai jos se referă la „**Corpul A**” (imobil existent):

- dimensiunile maxime: 9,58 x 16,56 m
- regim de înălțime: P+2E
- $h_{\text{max. cornișă}}$: + 12,00 m
- $h_{\text{max. coamă}}$: + 12,00 m
- suprafața construită $S_{\text{corp A}} = 158,60$ mp,
- suprafața desfașurată $S_{\text{d corp A}} = 475,80$ mp,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

b) Datele de mai jos se referă la „**Corpul B**” (imobil propus):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{\text{max.}}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{\text{corp B}} = 674,37$ mp,
- suprafața desfașurată $S_{\text{d corp B}} = 5.125,20$ mp,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

c) Datele de mai jos se referă la „**Corpul C**” (imobil propus):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{\text{max.}}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{\text{corp C}} = 674,37$ mp,
- suprafața desfașurată $S_{\text{d corp C}} = 5.125,20$ mp,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

d) Datele de mai jos se referă la „**Corpul D**” (imobil propus):

- dimensiunile maxime: 16,05 x 27,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{\text{max.}}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{\text{corp D}} = 439,75$ mp
- suprafața desfașurată $S_{\text{d corp D}} = 3.342,10$ mp
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ = 1.788,49 mp**
- **SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ = 13.592,52 mp**
- **NUMAR TOATAL DE APARTAMENTE = 204**

NUMAR TOATAL DE PARCĂRI = 220 (144 supraterane și 76 subterane)

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 1,5

Toate accesesele în spațiile colective sau private se vor face din domeniul public.

4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

Finisajele permise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate
- la limita de proprietate inspre drumurile publice, vor fi prevăzute firide pentru montarea contoarelor de utilități (energie electrică, apă, gaz m

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (187 locuri de parcare propuse), situate atât subteran (62 locuri de parcare) cât și suprateran (125 locuri de parcare).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care

permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbriri defavorabile către vecini.

Se prevăd aliniamente de copaci între circulația auto și cea pietonală (pe o bandă de zonă verde cu lățimea de 0,80 m), cât și aliniamente cu rol de protecție fonică și vizuală, în special la limitele parcelelor, arbori cu înălțimea coroanei la maturitate de 5 – 15 m. Se va evita plantarea arborilor la distanțe mai mici de 3 m între clădiri și coroana arborelui la maturitate.

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general zonei.

Întocmit,
Arh. Neamțu Viorel

