

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **afere**

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

## **I DISPOZITII GENERALE**

### **I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

### **I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;

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

### **I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

I.3.2. Reglementarea acivității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

### **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

II.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice

II.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

II.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

II.2.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor liber rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

### **II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerea față de aliniamentul propus / față de carosabil este de 11 m pentru corpurile B și C, respectiv de 5 m pentru corpul D. Distanța față de limitele laterale și cea posterioară este de minim 13 m sau jumătate din înălțimea maximă a imobilelor propuse.

### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

II.4.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

II.4.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

II.4.3. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.4.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș. S-a propus construirea unui număr total de 280 de apartamente și asigurarea a 320 locuri de parcare (66 supraterane și 254 subterane).

### **II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

II.5.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

II.5.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

## **II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

II.6.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T. max. admis.

II.6.2. Înălțimea maximă este  $\text{Stehnic} + \text{Dtehnic} + \text{P} + 6\text{E} + \text{R} / 26 \text{ m}$ .

## **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

II.7.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021, urmărindu-se obligativitatea plantării a minim 1 arbore pentru fiecare 3 locuri supraterane de parcare.

II.7.2. Terenul va avea împrejmuire de tipul gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

## **III. ZONIFICARE 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 LOCUINȚE COLECTIVE MARI (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (servicii manageriale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentație publică).**

### **GENERALITĂȚI:**

Se vor respecta următoarele principii:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- eliminarea disfuncționalităților și poluării;
- amenajarea de spații plantate și locuri de joacă pentru copii;

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 1. – Utilizări admise**

- locuințe colective în proprietate privată;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

## **Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

Se admit servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiționări:

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

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul cladirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fara a traversa curti, gradini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali.
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.

Se permite păstrarea imobilului existent („Corpul A”) și a funcțiunii sale existente de spațiu de birouri.

## **Articolul 3. – Utilizări interzise**

Se interzice conversia imobilului existent („Corpul A”) din spațiu de birouri în alte funcțiuni, precum și etajarea sau/și extinderea sa.

Se interzice construirea unor locuințe colective cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;
- spații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Clădirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### **Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage la aliniament cu minim 26,93 m față de str. Livezeni și minim 5,00 m față de carosabilul circulațiilor interioare.

### **Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile izolate vor avea fațade și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;

Retragerea față de limita laterală a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m.

### **Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Între două imobile învecinate distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 13 m;

Amplasarea clădirilor se va justifica prin studii de însorire, care vor respecta OMS 119/2014.

### **Articolul 8. – Circulații și accese**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică prin intermediul unei străzi private;

### **Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor și a bicicletelor**

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare.

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete pentru fiecare apartament, respectiv 280 de locuri de parcare pentru biciclete pentru cele 280 de apartamente propuse.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă este Stehnic+Dtehnice+P+6E+R.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

Se va studia integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

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

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

Împrejmuirile, unde este cazul, vor fi de tipul gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15.** – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.maxim = 27%.

**Articolul 16.** – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.maxim = 2,00.



Întocmit,  
Arh. Neamțu Viorel

