

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
MODIFICARE P.U.D. APROBAT HCLM 159/ 27.04.2006
PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENȚIAL
mun. Tîrgu Mureș, str. Cornești F.N., jud. Mureș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995, 2005 și 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil.
- Legea nr.81/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2008.
- Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare pentru ***Casă de locuit*** cu scopul MODIFICARE P.U.D. APROBAT HCLM 159/27.04.2006 PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat intravilanului municipiului Târgu-Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A04 - Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața proprietăților studiate este de 6.622,00mp, adică 0,66HA. Prin aceste propuneri acest teren construit va fi mai intens folosit cu ajutorul amplasării casei de locuit propuse cu regim de înălțime D+P+E. Pe teritoriul studiat, construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate în protecția mediului și sănătatea publică.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau îndeosebi funcțiunile vecine existente.

a) Protecția calității apelor

Realizarea casei de locuit nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în construcția casei de locuit vor fi evacuate în rețeaua de canalizare în apropierea amplasamentului, aflată în strada Cornești.

b) Protecția aerului

Încălzirea casei de locuit se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în demisolul casei. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Funcțiunea propusă cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcției, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se vor depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Amplasamentul se află în imediata vecinătate a zonelor de locuit existente, case de locuit individuale. Funcțiunile propuse (case de locuit, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vecinătatea amplasamentului se află zona de locuit din strada Cornești, constituită din locuințe individuale, amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, S(D)+P+M, S(D)+P+1E, S(D)+P+2E(M). Amplasarea casei de locuit propuse, va întregi zona de locuit existentă, va continua modul de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime propus se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, nu va deranja imaginea ansamblului.

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivului propus, a casei de locuit și racordarea acestuia cu rețelele tehnico-edilitare, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997, 2007 și 2009) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

Se propune ca suprafața cuprinsă în limita amplasamentului studiat, să se încadreze în **Subzona LLV** – subzona locuințelor individuale și colective mici relizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

Locuințe

Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00mp ADC și să nu afecteze liniștea securitatea și salubritatea zonei.

Se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, WC) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00mp

Utilizări interzise

- Funcțiuni și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,00mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Creșterea animalelor pentru subzistență
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente
- Se interzice ocuparea cu construcții a unei fâșii de 7,50m în toată adâncimea parcelei, dinspre zona accesului pe lot.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care este de 1214,00mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare, care variază de la lotizare la lotizare, între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4,00 și 5,00m;

Se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construită (aliniament posterior)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

- pentru clădirile cuplate – clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,00m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătatea din înălțime la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;
- pentru clădirile cuplate – în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,00m dacă frontul parcelei este de minim 12,00m;
- pentru clădiri cuplate – se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășită numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,00mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătatea din înălțimea dar numai puțin de 3,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,00m)

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe P, P+M, P+1

Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe, va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial lotizării;

- se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificate/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Orice intervenție în zone protejate se vor aviza conform legii.

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod rapid evacuarea și capturarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădină de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20m și minim 1,80m înălțimea din care un soclu opac de 0,30m și vor fi dublate de gard viu
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

POT_{max}=25,00%;

CUT_{max}=0,5;

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare, extinderea celor existente în zonă pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Întocmit
arh.Keresztes Géza