

REGULAMENT

Elaborare PUZ “Introducere în intravilan și stabilire zonă funcțională pentru construire ansamblu rezidențial nou, strada Cetinei, Târgu-Mureș, jud. Mureș

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform specificațiilor din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

LV1 -subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă.

Generalități: caracterul zonei

LV1 - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Pentru toată unitatea teritorială de referință sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare prevăzute pentru diferitele tipuri de funcțiuni.

locuințe individuale în regim izolat, D+P+1 cu următoarele mențiuni:

* în timp se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

LV1 – în timp se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

* se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

- * se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi
- * pentru terenurile ce urmează a fi construite se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor geologice, a eventualelor măsuri de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

- * anexe locuințe, pavilioane grădină, garaje, pergole, cu condiția încadrării în indicii urbanistici globali.

Art.3 - Utilizări interzise

LV1 – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV1: conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:

- * pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15,0 metri în toata UTR și o suprafața minimă de 700 mp.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

LV1 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 3,0 metri pe străzi interioare ramase în domeniul privat.

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

LV1– *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în raport cu limita posterioara cladirile se vor retrage cu minim 5,0 metri. Pentru alte tipuri de amplasare, proprietarul va solicita acordul notarial al vecinilor direct implicați.

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

LV1 – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Art.8 - Circulații și accese

LV1 – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3,00m lățime.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

LV1 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LV1 -înălțimea maximă a clădirilor va fi de D+P+1(M) 7,0 metri la cornișă.
-înălțimea anexelor de pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea maximă a gardului (2,2m).

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LV1 • clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se recomanda utilizarea acoperisului sarpanta;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

LV1 • toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau la sistemul privat realizat în cadrul ansamblului (puțuri forate și ministație de epurare).

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor pluviale de pe parcele fara afectarea vecinătăților;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

- LV1 • spațiile libere vizibile din circulațiile publice sau private vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
 - 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 plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Art.14 - Împrejmuiri

- LV1 • împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă 1,80 metri și minim 1,00 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri și o parte transparentă dublată de gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

LV1 - $POT_{maxim} = 20,0\%$ pentru clădiri principale, 30% inclusiv anexe.

Art.16 - Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)

LV1 - pentru înălțimi D+P+1(M) , $CUT_{max} = 0,6$.