

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ANSAMBLUL REZIDENTIAL DOLOMITI TG.MURES

**UTR L1z - Zona locuințelor colective mari (S+P+10E), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

**GENERALITĂȚI:** – zona va fi inclusă în UTR L1 aferentă PUG Tg.Mures

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

sunt admise următoarele utilizări:

- clădiri cu funcțiunea de locuire;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și alei de deservire sau pietonale, piste de biciclete, parcaje, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, echipamente publice
- parcuri de agrement și terenuri de joacă pentru copii, amenajări de terenuri sport
- se admite conversia locuințelor în spații pentru birouri și activități similare silențioase

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - o dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - o creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp;
- se admite conversia subsolurilor, a locuințelor de la parter în spații comerciale și servicii publice, care vor include obiective de alimentație publică, săli de spectacole cu cinematograful, servicii postale și bancare, cabinete medicale generale sau specializate, farmacii, centre spa-wellness, cu condiția creării unui acces separat de cel al locatarilor
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic următoarele lucrări:
  - o activități productive;
  - o construcții provizorii de orice natură;
  - o depozitare en-gros sau mic-gros;
  - o depozitari de materiale refoșibile;
  - o platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - o autobaze;
  - o stații de întreținere auto;
  - o lucrări de terasament de natură 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.
- garaje

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

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirii de locuit va respecta normele Regulamentului General de Urbanism.

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

cu următoarele recomandări:

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Construcțiile vor fi astfel amplasate încât să respecte un aliniament minim de 13.0 m față de axul străzilor adiacente, dar nu mai puțin de 5.0 m față de limita domeniului public.

### **ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

cu următoarele condiționări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale 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, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 17.0 m între construcțiile [S+P+10] și 13.0 m la construcțiile [S+P+6];

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Asigurarea acceselor carosabile:

- Autorizarea construirii va fi permisă numai pentru loturile care au asigurat acces la un drum public.
- Pentru asigurarea zonei de circulație majoră se vor realiza o circulație înelară și o alee pietonală, ocazional carosabilă, pe zona mediană a terenului studiat,
- pentru circulația înelară se instituie interdicția de construire asupra terenului aferent și se propune trecerea în domeniul public al municipiului a unei suprafețe de 11 000.0 mp, ca suprafața aferentă căilor de circulație carosabile la nivelul întregului ansamblu.

- Asigurarea accesului si circulatiei majore se va realiza din strada Livezeni, printr-o trama stradala cu profil de 20.0 m, format din doua benzi de circulatie de 3.50 m, cate o parcare perpendiculara pe fiecare directie de mers de 5.0 m si doua trotuare de cate 1.50 m. In imediata vecinatate a parcarii la limita zonei de protectie a retelei de transport gaze naturale, se va amenaja o pista de biciclete de 2.0 m latime, neminaralizata. In continuare circulatia majora va fi asigurata pentru ramura superioara a inelului de circulatie printr-o trama stradala de 18.50 m constand din doua benzi de circulatie de 3.50 m, doua parcuri perpendiculare pe directia de mers de cate 5.0 m fiecare, de o parte si de alta a benzilor de circulatie si un trotuar de 1.50 m pe latura sudica. Aceasta ramura va fi considerata drum colector si se va urmari integrarea acestuia in circulatia stradala majora a zonei. Deasemenea se va interzice parcare in spatiul carosabil al arterei de circulatie. Zonele de parcare limitrofe accesului principal, vor alterna cu spatiile verzi in functie de necesitatile de locuri de parcare la nivelul ansamblului. Ramura inferioara a inelului de circulatie va fi dimensionata la trama stradala tot de 18.50 m, dar constand din doua benzi de circulatie de 2.75 m, doua parcuri perpendiculare pe directia de mers de cate 5.0 m fiecare, de o parte si de alta a benzilor de circulatie, si cate un trotuar de 1.50 m pe fiecare parte.

Asigurarea acceselor pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se va crea o alee pietonala, ocazional carosabila pe zona mediana a terenului, cu o latime de 5.0 m.
- Se vor asigura aleile pietonale cu latimea de min 1.25 m in vederea asigurarii accesului la constructii, parcaje, platforme de colectare subterana deseuri. Trotuarele care flancheaza caile majore de circulatie vor avea latime de min 1.50 m

Asigurarea pistelor de bicicleta:

- Se vor asigura piste pentru biciclete pe ramura sudica a inelului de circulatie majora si in vecinatatea aleii ocazional carosabile, cu racordare la pista de biciclete amenajata pe str. Livezeni. Pistele vor avea min 2.0 m latime.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Se vor asigura spatii de parcaje normate in interiorul zonei reglementate, cel putin cate un loc de parcare pentru fiecare apartament generat. Parcare se autovehiculelor se poate face doar in spatii special amenajate cu acest scop;
- Nu se admit garaje;
- Se admit parcaje acoperite cu conditia conformarii, ca volumetrie și aspect la stilul architectural al intregului ansamblu si sa nu intre in contradicție cu aspectul general și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se admit parcaje pentru biciclete.

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime general stabilit pentru construcțiile de locuinte este de la maxim [S+P+10]
- Înălțimea maxima a cladirilor nu va depasi 35.0 m
- Se vor respecta normele de însorire pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate.

## **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin conformare, volumetrie și aspect, contribuie la pastrarea caracterului zonei si nu intra in contradicție cu valorile general acceptate specifice urbanismului și arhitecturii contemporane.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor.
- Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Se admit toate tipurile de acoperisuri cu condiția conformării, ca volumetrie și aspect, la stilul arhitectural al întregului ansamblu și respectării valorilor general acceptate, specifice urbanismului și arhitecturii contemporane.

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

### Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul posibilității de racord la rețelele existente, sau în cazul în care beneficiarul se obligă să realizeze o rețea proprie de distribuție care să se racordeze la rețeaua centralizată publică.

### Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către consiliul local, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Toate rețelele vor fi pozate subteran.

### Alimentare cu apă - canal

- Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă a localității aflate la limita drumului județean DJ135, cu o rețea de distribuție proprie la care vor fi racordate toate imobilele construite în cadrul ansamblului. Ramura principală a rețelei de distribuție va fi pozată în zona alei pietonale (ocasional carosabile) care traversează ansamblul în zona mediană a acesteia.

### Alimentare cu căldură

- Fiecare unitate locativă sau clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gaz metan.
- Se pot încuraja și soluții de centrale comune și utilizarea sistemelor alternative de producere a energiei (pompe de căldură, panouri solare sau fotovoltaice etc).

### Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție, cu pornire din stația de transformare aflată la limita nord-vestică a amplasamentului, realizarea unui punct de transformare propriu în zona centrală a amplasamentului, precum și realizarea unei rețele de distribuție a energiei electrice în vederea alimentării tuturor obiectivelor din cadrul ansamblului. Toate rețelele vor fi pozate subteran.
- Iluminatul stradal va fi asigurat prin pozarea unei rețele subterane de alimentare a sistemului de iluminat public, de-a lungul tuturor căilor de comunicație rutieră și pietonală din cadrul ansamblului.

### Canalizare menajeră

- Pentru canalizare menajeră se va realiza extinderea rețelei de distribuție de apă a localității aflate la limita drumului județean DJ135, cu o rețea de colectare proprie cu stație de ridicare, la care vor fi racordate toate imobilele construite în cadrul ansamblului. Ramura principală a rețelei de distribuție va fi pozată în zona alei pietonale (ocasional carosabile) care traversează ansamblul în zona mediană a acesteia.

#### Canalizare pluvială

- Apele pluviale de pe construcții, alei pietonale și zonele carosabile, vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială generală a ansamblului, după care vor fi deversate în albia paraului Saivari. Apele meteorice din spațiile verzi vor fi drenate către paraul Saivari, aflat la o cota inferioară față de întreg ansamblul rezidențial.

#### Alimentare cu gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție a localității aflată la limita drumului județean DJ135, cu o rețea de distribuție proprie la care vor fi racordate toate imobilele construite în cadrul ansamblului. Ramura principală a rețelei de distribuție va fi pozată în zona alei pietonale (ocasional carosabile) care traversează ansamblul în zona mediană a acestuia, ramura la care vor fi bransați toți consumatorii.

-

### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.
- autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, dar nu mai puțin de 2.0 mp / locuitor.
- Se recomandă plantarea de vegetație arborescentă combinată cu cea arbustieră atât la limita zonelor de circulație cât și în interiorul parcelelor.

### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

– nu se admit împrejmuiri

- fac excepție doar zonele de protecție aferente construcțiilor și amenajărilor edilitare
- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80, cu soclu opac de circa 0,30m. Partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu;

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

### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT<sub>max</sub>=25%

### **ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT<sub>max</sub>=2.5

Întocmit  
Ing. Aszalos Tibor Albert

Verificat  
Arh. Octavian LIPOVAN