

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ - PARCELARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI CREARE DRUM DE ACCES
str. Ceangailor, nr. FN, mun. Targu-Mures, judetul Mures

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică pentru parcelarul estic al strazii Ceangailor, identificat in CF. nr. identificat prin C.F. nr.130768, 130767 /Tg. Mures conform plansei de Reglementari Urbanistice- exclusiv pentru parcelele beneficiarilor.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- Planul urbanistic general P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002
- Plan urbanistic zonal PUZ Cartier Unirii – S.C. Proiect S.A. Tg. Mures - 2005
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația modifica reglementările existente în PUZ Cartierul Unirii Tg.Mures pentru :

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 **niveluri restrase de la** aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Se propune pastrarea incadrării in subzona L2cz existenta cu modificari in privinta formei parcelelor, amplasarii fata de aliniament precum si diferente in privinta retragerii fata de limitele laterale. Se propune obligativitatea retragerii imprejmuirilor la limita juridica cu paraul Besa, conform avizului Administratiei Apelor Romane.

L2CZ - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2cz - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire în șiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2cz 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 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 subsistență;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare 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)

L2cz se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Dimensiuni minime: Regim de construire izolat suprafața minimă 371,30 mp, front stradal 16,00 metri.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz: clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **6,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2cz – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin:

- a) - 1,00 metru, cu respectarea codului civil și cu acordul vecinului afectat pentru parcela având CF.nr.130768,
- b) – jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri pentru loturile 1,2,3,4 și 5.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică, sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri)

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz - clădirile noi sau modificările/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, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- ◆ 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

L2cz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea 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.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2cz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice 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 100 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 ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2cz- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,50** m și o parte transparentă dublată de gard viu.

- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.
- ◆ gardurile amplasate în vecinătatea Paraului Besa se vor reface obligatoriu la o distanță de 4,0 metri față de digul paraului Besa.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2cz - POT maxim = 35%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2cz – pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6.
pentru înălțimi P+2 CUT maxim = 0,9.

Intocmit :
arh. Iszlai Tamas