

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

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

I. Dispoziții generale:

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.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 257/2002 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Târgu-Mureș, pentru zona ce se face obiectul PUZ.

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea unor imobile cu destinația locuințe și servicii, cu regim de înălțime **Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R**
- realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ;
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonificarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.

3. Recomandări privind organizarea circulației

Înspre latura nordică a zonei studiate există strada Livezeni, stradă ce urmează a fi modernizată, astfel încât să rezulte o fluidizare a circulației auto. Strada Livezeni (DJ 135) urmează a avea o ampriză de 19,40 m: patru benzi de circulație auto a câte 3,50 m fiecare (câte două benzi pe sens), câte o pistă de biciclete pe sens (lățime de 1,50 m fiecare) și trotuare de 1,20 m. Intrarea și ieșirea în și de pe amplasament se vor realiza prin latura de vest, folosind un drum existent ce urmează a fi modernizat la două benzi de circulație, cu ampriza totală de 9,40 m (carosabil din două benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și două trotuare laterale cu lățimea de 1,20 m fiecare). În zona de acces se vor amplasa bariere ce vor fi acționate de locatari folosind telecomenzi specifice. De asemenea, în zona accesului se va amplasa un post de pază, deoarece se urmărește crearea și menținerea unei stări de siguranță și confort pentru viitorii locatari.

Drumul intern propus, prin care se realizează circulația autovehiculelor și a pietonilor în interiorul terenului studiat, va avea sens unic, cu carosabil de 3,50 m lățime și trotuare de 1,20 m lățime, conform secțiunilor prezentate în planșele de reglementări urbanistice (profile variabile, funcție de necesarul zonei accesate).

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice, componente ale prezentei documentații. Se vor planta arbori în imediata apropiere a locurilor de parcare supraterane, respectând reglementările în vigoare de a avea minim un arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (1 loc de parcare pe apartament, plus 10% pentru vizitatori), fiind propuse 240 locuri de parcare (93 supraterane și 147 subterane) pentru un număr estimat de 200 apartamente. Demisolul tehnic se va întinde inclusiv sub suprafața dintre corpurile propuse B și C, respectiv extins spre vest în cazul corpului propus D. În această manieră vor fi asigurate trei locuri de joacă, de dimensiuni generoase, în condiții de maximă siguranță pentru copiii viitorilor locatari.

Se vor asigura 200 de locuri de parcare pentru biciclete, respectiv 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pe teren s-au propus circulații și parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice și în cele de profile stradale, componente ale prezentei documentații.

III. Zonificarea 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 mixta conținând

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și - locuințe colective mari;

Aliniament la strada Livezeni: retragere de 15,70 m fata de limita de proprietate.

Aliniament la limita vest: retragere de 13,00 m fata de limita de proprietate.

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m fata de limitele laterale și posterioare,

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m între două imobile învecinate.

Regim maxim de înălțime: Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

P.O.T. maxim = 20%

C.U.T. maxim = 1,5

S-a estimat că în urma investiției se vor construi **200 de apartamente**, pentru care s-au propus **240 de parcări**, dintre care 93 supraterane și 147 în demisolul imobilelor propuse.

Se vor desființa clădirile cu caracter industrial existente și se va păstra clădirea de birouri existentă (P+2E), cu interdicții de etajare și extindere, respectând indicii urbanistici propuși mai jos.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	1.947,00	20,00%
Circulatii	3.779	38,82%	2.700,00	27,73%
Parcaje	500	5,14%	1.270,00	13,04%
Zona libera (verde)	4.411	45,30%	3.819,00	39,23%
Total zona studiata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 1,5

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

CML - Zona mixta conținând centru de cartier cu instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe colective mari.

2. Date de recunoaștere

- Zona de studiu este situată în partea de Est a localității; se învecinează cu terenuri proprietate privată iar la nord cu strada Livezeni.
- Suprafața zonei studiate este de **9.736 mp** aflați în proprietatea unei persoane juridice private (PROELCONS S.A.) precum și în proprietatea unor persoane private (Nicusan Iacob și Nicusan Mariana Maria).
- Tipul de proprietate:
 - privată: PROELCONS S.A., NICUSAN IACOB, NICUSAN MARIANA MARIA.

3. Construcții existente

Pe întregul teren studiat există cinci construcții cu destinația birouri, hală de producție și ateliere. Dintre acestea, patru sunt propuse spre demolare iar un imobil cu destinația de birouri și servicii (Sc = 158.60 mp, regim de înălțime P+2E) propus pentru a-și păstra destinația.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul
 - locuințe colective cu funcțiuni complementare admise la parter (birouri, spații comerciale și/sau apartamente)
- se definește suprafața edificabilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

S-a estimat că în urma investiției se vor construi 3 imobile cu un total de 200 de apartamente, pentru care s-au propus 240 parcări, dintre care 93 supraterane și 147 în subsolul imobilelor propuse.

4.2. Regimul de înălțime propus al construcțiilor:

Regim maxim de înălțime: Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

S-au propus învelitori tip terasa necirculabilă, caz în care înălțimea la coamă va fi egală cu înălțimea la streșină. La imobilele la care se vor proiecta învelitori cu plane înclinate, înălțimea la coamă a acestora se va stabili prin documentațiile pentru autorizarea construcțiilor.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

CML - Zona mixta conținând

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și - locuințe colective mari;

Aliniament la strada Livezeni: retragere de 15,70 m fata de limita de proprietate.

Aliniament la limita vest: retragere de 13,00 m fata de limita de proprietate.

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a cladirilor / 13,00 m fata de limitele laterale și posterioare,

- jumătate din înălțimea maximă a clădirilor / 13,00 m între două imobile învecinate.

Construcțiile vor fi deci în aliniament cu circulațiile propuse, retrase față de aceasta cu minim 5 m, cf. planșelor de reglementări urbanistice. Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți vor fi: la minim 13,00 m față de limitele laterale ale parcelelor, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea la streșină a construcțiilor și minim 12,00 m față de limitele posterioare .

Corpurile B și C vor respecta **aliniamentul la strada Livezeni**: retragere de 15,70 m față de limita de proprietate și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

Corpul D va respecta aliniamentul față de drumul lateral existent: retragere de 13,00 m față de limita de proprietate.

Toate accesele în spațiile colective sau private se vor face din domeniul public.

UTILIZARI ADMISE:

Rețele de echipare edilitară.

Cai de acces carosabile și pietonale.

Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe.

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 clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini 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.

4.4. Indici de utilizare a terenului:

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	1.947,00	20,00%
Circulatii	3.779	38,82%	2.700,00	27,73%
Parcaje	500	5,14%	1.270,00	13,04%
Zona libera (verde)	4.411	45,30%	3.819,00	39,23%
Total zona studziata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

La calculul bilanțului teritorial de mai sus menționăm că s-a inclus și clădirea existentă propusă spre păstrare, cu funcția de birouri și servicii, regim de înălțime P+2E (existent), Sconstruita = 158.60 mp, respectiv Sdesfășurată propusa = 475.80 mp.

Caracteristicile construcțiilor propuse

- funcțiunea: - spații comerciale, birouri și/sau apartamente la parterul celor trei imobile propuse,
- apartamente (locuințe colective / aparthotel) la etaje, respectiv birouri în clădirea existentă.

a) Datele de mai jos se referă la „**Corpul A**” (imobil existent):

- dimensiunile maxime: 9,58 x 16,56 m
- regim de înălțime: P+2E
- $h_{\text{max. cornișă}}$: + 12,00 m
- $h_{\text{max. coamă}}$: + 12,00 m
- suprafața construită $S_{c \text{ corp A}} = 158,60$ mp,
- suprafața desfășurată $S_{d \text{ corp A}} = 475,80$ mp,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

b) Datele de mai jos se referă la „**Corpul B**” (imobil propus):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m

- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{max.}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ C} = 674,37\ mp$,
- suprafața desfașurată $S_{d\ corp\ C} = 5.125,20\ mp$,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

c) Datele de mai jos se referă la „**Corpul C**” (**imobil propus**):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{max.}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ C} = 674,37\ mp$,
- suprafața desfașurată $S_{d\ corp\ C} = 5.125,20\ mp$,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

d) Datele de mai jos se referă la „**Corpul D**” (**imobil propus**):

- dimensiunile maxime: 16,05 x 27,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- $h_{max.}$: + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ D} = 439,75\ mp$
- suprafața desfașurată $S_{d\ corp\ D} = 3.342,10\ mp$
 - categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ = 1.788,49 mp**
- **SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ = 13.592,52 mp**
- **NUMAR TOATAL DE APARTAMENTE = 204**

NUMAR TOATAL DE PARCĂRI = 220 (144 supratereane și 76 subterane)

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 1,5

Toate accesese în spațiile colective sau private se vor face din domeniul public.

4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

Finisajele permise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate
- la limita de proprietate înspre drumurile publice, vor fi prevăzute firdi pentru montarea contoarelor de utilități (energie electrică, apă, gaz m

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (187 locuri de parcare propuse), situate atât subteran (62 locuri de parcare) cât și suprateran (125 locuri de parcare).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbri defavorabile către vecini.

Se prevăd aliniamente de copaci între circulația auto și cea pietonală (pe o bandă de zonă verde cu lățimea de 0,80 m), cât și aliniamente cu rol de protecție fonică și vizuală, în special la limitele parcelelor, arbori cu înălțimea coroanei la maturitate de 5 – 15 m. Se va evita plantarea arborilor la distanțe mai mici de 3 m între clădiri și coroana arborelui la maturitate.

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general zonei.



Întocmit,
Arh. Neamțu Viorel

