

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**
AMPLASARE CASE DE LOCUIT - Târgu-Mureș, str. Garofitei; nr.3
– 3/B

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU afereant 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 și 2005) 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 funicar (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 de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș . Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 06 - Reglementări urbanistice - *zona C - UTR - LV2z - în prezent și care se propune spre a fi schimbată în subzona LV - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, situat pe versanți slab construiți.*

Odata cu incadrarea in aceasta zona se propune si modificarea indicatorilor urbanistici dupa cum urmeaza: $POT_{max}=35\%$ și $CUT_{max}=0,6$.

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 17060,00 mp, adică 1,7HA. Prin cuprinderea în subzona LV - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, situat pe versanți slab construiți, se vor schimba indicii de încadrare POT_{max} și CUT_{max} . 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 încomodează funcțiunile vecine existente.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în clădire vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică existentă în strada Cornesti.

b) Protecția aerului

Încălzirea casei de locuit se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în clădire. 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

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, 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 va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș. Funcțiunea propusă (locuință, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

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

Zona studiată se găsește într-o zonă de locuit existentă, compusă din locuințe individuale amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+M. Construcția casei de locuit, amenajarea lotului, vor întregi zona de locuit existentă, va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime moderat, de D+P+M, P+1 se va înscrie armonios în imaginea zonei. Construcția nouă va folosi forme și materiale tradiționale (tencuieli drișcuite, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice, etc).

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 obiectivelor propuse, a casei de locuit și dotări, 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 și 2007) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

Suprafața zonei studiate se va considera o singură unitate de referință.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

Se admite funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare (servicii profesionale nepoluante).

Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizări admise cu condiționări

Locuințele individuale în regim de construire izolat cu P, D+P+M, D+P+I cu următoarele condiționări:

- nu se va construi fără studii geotehnice;
- regimul de construire va fi izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,00**;

- înălțimea maximă recomandată la construcțiile individuale va fi de P, D+P+M, S+P+M (P+1);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri max **35%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- anexele gospodărești vor fi autorizate numai retrase de la front cu condiția evitării poluării vecinătății;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale care depășesc suprafața de **200mp ADC**, 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare 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 terasament de natură să afecteze 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela are suprafața minimă de 600 mp și un front la stradă de 15,00 m;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.
 - construcțiile de locuințe vor fi dispuse izolat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,00 m**;
- se vor respecta aliniamentele date de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniment.
- Cladirile se vor alinia in unghi fata de front respectand unghiul impus de celelalte cladiri existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi dispuse numai izolat;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00m**.

Circulații și accese

- parcela va avea asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **5,00m** lățime.

Staționarea autovehiculelor

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe P, D+P+M (P+I)

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **9,00 m**;
- înălțimea maximă a acoperișului nu va depăși **14,00 m**.

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile existente în zona rezidențială Cornești;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, pe șarpantă, învelitoare tip țigle sau asemanatoare;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, publice existente în zonă sau la extinderile acestora.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de șanțuri;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea soluții avizate de organele competente.

Spații libere și spații plantate

- 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 plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în zonele verzi se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea terenului (în special pe versanții dealurilor).

Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1,80m** din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

* pentru terenuri cu suprafață peste 600mp.

$$POT_{\max} = 35\%; \text{ CUT}_{\max} = 0,60.$$

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Intocmit
arh.Keresztes Géza