

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

Plan Urbanistic Zonal

str. Remetea, Tirgu - Mures

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de baza ce intareste si detaliaza reglementarile din PUZ. **Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 se sprijina pe o baza legala formata din:

- § legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor.
- § norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare a acestora.
- § reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila.
- § configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor;
- § prevederile prezentului PUZ modifica propunerile PUG in ceea ce priveste suprafetele Unitatilor Teritoriale de Referinta (UTR) ;
- § prevederile prezentului PUZ nu modifica propunerile PUG in ceea ce priveste conditiile de constructibilitate in cadrul UTR;

2. Baza legala a elaborarii

RLU aferent PUZ a fost elaborat avand ca baza:

- § Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- § Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile ulterioare;
- § Reglementarile cuprinse in PUG (aprobat cu HCL nr. 257/19.12.2002) si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- § Avizul prealabil de oportunitate in vederea elaborarii PUZ nr.8/20.02.2009;

3. Domeniul de aplicare:



- § Planul urbanistic zonal, impreuna cu regulamentul local de urbanism aferent se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor ce se vor amplasa in zona studiata;
- § se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

Avand in vedere suprafata studiata – cca 2 ha si functiunea predominanta, precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentul local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.) cu o singura zona functionala – **zona de locuit L**, ale caror limite au fost materializate dupa criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Astfel s-au materializat limitele UTR:

- limita NE - str. Remetea;
- limita SE - proprietate particulara str. Remetea nr. 123;
- limita NV - proprietate particulara str. Remetea nr. 125;
- limita SV - teren apartinand Municipiului Tirgu Mures pe celelalte laturi.

Functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte cu regim mic de inaltime. Realizarea constructiilor se va face exclusiv pe terenuri libere de constructii, dupa introducerea zonei in intravilan si eliberarea autorizatiei de construire.

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1. Caracterul zonei – date de recunoastere

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ si RLU aferent – pasunea Besa (partial), teren extravilan.

- delimitat la NE de str. Remetea;
- delimitat la SE de proprietate particulara str. Remetea nr. 123;
- delimitat la NV de proprietate particulara str. Remetea nr. 125;
- delimitat la SV de teren apartinand Municipiului Tirgu Mures;

Suprafata terenului studiat – 20.000 mp, din totalul suprafetei pasunii Besa – 185675 mp;

Extravilan – 20.000 mp

Reglementari existente – teren extravilan - pasune, neproductiv;

2. Utilizare functionala

Introducerea terenului in intravilan – schimbarea destinatiei terenului din teren extravilan in intravilan - zona de locuit si functiuni complementare

Utilizari functionale permise

- § locuinte colective, sociale;
- § unitati independente sau inglobate, cu functiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii;
- § amenajari peisagistice, amplasare mobilier urban in scopul completarii viitoarelor functiuni;
- § lucrari de instalatii edilitare;
- § dotari tehnice;

Utilizari functionale interzise



- § unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- § unitati de depozitare;
- § ateliere mestesugaresti, de reparatii care produc zgomot prin natura lor;
- § ateliere de reparatii auto;
- § constructii cu caracter provizoriu;
- § altele decat cele care pot fi incluse in utilizarile functionale permise;

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor si camerelor de zi.

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau **aliniate** (alinieria constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmaresc fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament - **5m** conform plansei de reglementari, zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator. In cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna, mobilier urban.

3.1.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului civil si a distantelor minime in caz de incendiu. Alinierea fata de limitele laterale si posterioare reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decat aliniamentul.

Conform Codului civil:

- § servitutea de vedere – **min. 1,90m** intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;
- § picatura la streasina – **min. 0,60m** intre fatadele fara ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- § in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- § in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati);

Cerinte de asigurare a confortului urban

- § asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminatul natural;
- § respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- § respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri. Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50m;

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spatii necontrolate, intamplatoare, intre cladiri. Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), garajele inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei, cu conditia integrarii fatadei si aspectului



(materiale de constructie folosite) cladirii anexe in ansamblul arhitectural al fatadei locuintei. Cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter. Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperiti.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile si pietonale

Zona studiata va avea acces direct din str. Remetea, atat zona rezervata pentru locuinte ANL cat si cea pentru locuinte colective/sociale ale Primariei

Accesul in zona studiata se va realiza prin intermediul unor alei carosabile si pietonale cu latime de 4 m.

Avand in vedere conformatia terenului se recomanda organizarea zonei de parcare in partea din fata a lotului, de-a lungul drumului.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente. Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

§ **Alimentare cu apa:** Se va realiza prin extinderea retelei existente in zona. Alimentarea cu apa potabila a obiectivului, pentru satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor, va fi asigurata din reseaua de apa potabila a orasului Tirgu-Mures pe baza de contract, printr-un bransament executat sub adancimea de inghet de -1,1 m. Apa potabila utilizata de catre consumatori va fi contorizata prin montarea unor apometre pe conductele de bransare ale noilor constructii, in camine de apometru.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri:

- satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor;

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin cazane alimentate cu gaz sau lemn.

§ **Canalizare menajera:** Apele uzate menajere se vor colecta prin intermediul unei retele de canalizare proprii, dupa care se vor deversa in reseaua de canalizare a orasului, in baza unui acord primit de la operator.

§ **Canalizare pluviala:** Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin intermediul sistemului de colectare a apelor pluviale si evacuate in rigola ce se va amenaja la momentul modernizarii drumului sau vor fi deversate pe spatiile verzi din incinta.

In cazul in care suprafetele parcarilor se vor realiza betonate sau placate cu dale apele pluviale se vor colecta si se vor epura intr-un separator de produse petroliere, dupa care se vor descarca in rigola dintre amplasament si str. Remetea.

§ **Alimentare cu energie electrica:** Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei existente in zona.

§ **Alimentare cu gaz:** Alimentarea cu gaz se va face prin extinderea retelei existente in zona.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

§ Suprafata minima a parcelelor – 250mp;

§ Front la strada de minimum 15m pentru cladirile amplasate cuplat sau izolat;



- § Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
 - § Acces direct la drum public sau privat;
- Parcelarea se va executa numai in baza PUZ aprobat.**

3.4.2 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime maxim admis este de P+2E.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pana la cornisa acoperisului, va fi de max. 7,00 m pentru cladirile P+1, si de max. 10,00 m pentru cladirile P+2.

In orice situatie, noile constructii sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin proiecte de specialitate, intocmite de specialisti cu studii corespunzatoare si aprobate de factorii de decizie.

3.4.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele :

- § Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, urmarindu-se inserarea armonioasa in fondul construit existent;
- § Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile;
- § Finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala;
- § Fatadele se vor finisa prin zugraveli/tencuieli in culori calde, respectiv culori de pamant sau solare.

Invelitori

- § Invelitorile se vor realiza din tigla ceramica sau din tabla, in culori de pamant, armonizate cadrului natural inconjurator;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

3.4.1. Parcaje

- § Se vor amenaja minim 2 locuri de parcare in incinta pentru fiecare imobil.
- § Nu s-au prevazut parcaje publice

3.4.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral locatarilor.

3.4.3. Imprejmuiri

Imprejmuirile terenului se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva.

Ca si materiale se vor folosi elemente metalice, beton, zidarie, si lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca inaltimea 2 m.

3.6. Indici urbanistici – maxim admisibil **POT max. 35%**



CUT max. 0,9

IV. DISPOZITII FINALE

Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal aprobat constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

Intocmit,



**Arh. Anca Virginas
Birou Individual de Arhitectura.**

