

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afereant **PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ  
mun.TÂRGU-MUREȘ, str.HOREA nr.20.**

## **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, 2005 și 2009) 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 ale extinderilor, mansardării, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat în teritoriul intravilanului municipiului Târgu-Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A04 - Reglementări urbanistice.

## **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 4.757,50 mp, adică 0,47 HA. Prin aceste propuneri acest teren construit va fi mai intens folosit cu ajutorul noilor extinderi, mansardări propuse. 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 clădiri vor fi evacuate în rețeaua de canalizare în apropierea amplasamentului, aflată în strada Horea.

#### ***b) Protecția aerului***

Încălzirea clădirilor 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***

Funcțiunea existentă 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 vor depozita pe sol, ci numai în containere.

#### ***f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice***

Amplasamentul se află în vecinătatea zonelor de locuit existente, case de locuit individuale și locuințe colective. Funcțiunile propuse (locuințe, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

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

În vecinătatea amplasamentului se află zona de locuit din strada Horea. Locuințe individuale propuse, amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, amplasarea extinderilor propuse, vor întregi zona de locuit existentă, vor continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime moderat, de P, P+M se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, nu vor deranja imaginea ansamblului, fiindcă vor 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 caselor de locuit cu dotări edilitare, 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, 2007 și 2009) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

Se propune ca suprafața cuprinsă în limita proprietăților studiate, să rămână în zona C în UTR CP1b - subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2E), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

#### **Utilizarea funcțională**

##### ***Utilizări funcționale admise***

Servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

Activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

Funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical),

servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

Locuințe;

Scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

### ***Utilizări admise cu condiționări***

Se admite conversia locuințelor în alte

Funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

### *Utilizări interzise*

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### *Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

Se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0**metri și suprafața lotului de minim **150mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8**metri și suprafața parcelei mai mică de **150mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;



În cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

### ***Amplasarea clădirilor față de aliniament***

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**

### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;

### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- (1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>** și o lățime minimă de **4,0** metri;
- (2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;
- (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;
- (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; Distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### ***Circulații și accese***

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

În cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

### ***Staționarea autovehiculelor***

Nu se admite parcarea autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

Staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

### ***Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe P, P+M, P+1***

Se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

Înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**;

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;

În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

### ***Aspectul exterior al clădirilor***

Price intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,5** metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

### ***Condiții de echipare edilitară***

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

### ***Spații libere și spații plantate***

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din

Circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100m<sup>2</sup>**;

### ***Împrejmuiri***

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va

- dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii;

### ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***

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

**POT<sub>max</sub>=75,00%;**

– excepție de la POT<sub>max</sub>=75% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POT<sub>max</sub>=70%.

**CUT<sub>max</sub>=1,5;**

– excepție de la CUT<sub>max</sub>=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUT<sub>max</sub>=3;

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare, extinderea celor existente în zonă pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Íntocmit  
arh.Keresztes Géza