

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCLM 331/2007
PENTRU RECONFORMARE ZONĂ ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ÎN BAZA AVIZULUI
PREALABIL DE OPORTUNITATE NR.18/2013
mun. Tîrgu Mureș, str. Posada F.N., jud. Mureș**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent 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 funciar (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 pentru „MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCLM 331/2007 PENTRU RECONFORMARE ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ÎN BAZA AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE NR.18/2013”, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat intravilanului municipiului Tîrgu 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 8.785,40 mp, adică 0,87 HA. Prin aceste propuneri acest teren construit va fi mai intens folosit cu ajutorul amplasării casei de locuit propuse cu regim de înălțime maxim S+P+E. 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 incomodează funcțiunile vecine existente.

a) Protecția calității apelor

Realizarea casei de locuit nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în construcția casei de locuit vor fi evacuate în rețeaua de canalizare în apropierea amplasamentului, aflată în strada Posada.

b) Protecția aerului

Încălzirea casei de locuit se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în subsolul casei. 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 propusă cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcției, 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 imediata vecinătate a zonelor de locuit existente, case de locuit individuale. Funcțiunile propuse (case de locuit, 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 Posada, constituită din locuințe individuale, amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, S(D)+P+M, S(D)+P+1E, S(D)+P+2E(M). Amplasarea casei de locuit propuse, va întregi zona de locuit existentă, va continua modul de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime propus se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, nu va deranja imaginea ansamblului.

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 obiectivului propus, a casei de locuit și racordarea acestuia cu rețelele tehnico-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 Tîrgu-Mureș.

Se propune ca suprafața cuprinsă în limita zonei studiate, să se încadreze în Subzona LV1 – subzona locuințelor individuale și cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

Se admite funcțiunea de locuire

Utilizări admise cu condiționări

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări de specialitate de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- înălțimea maximă recomandată este P+1;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00mp ADC, și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,00mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament 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 apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 400mp. și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă zone pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 800mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,00m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,00metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la

cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00m;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul

Circulații și accese

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00m lățime;

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

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

Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe, va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial lotizării;

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

Se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor.

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- 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.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

- pentru instalații de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

Spații libere și spații plantate

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp
- în zonele de versanți se recomandă speciile de arbusti și pomi fructiferi care prin forma rădăcinii favorizează stabilitatea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20m și minim 1,80m înălțimea din care un soclu opac de 0,30m și vor fi dublate 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):

$POT_{max}=20,00\%$;

$CUT_{max}=0,6$;

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

Întocmit
arh.Keresztes Géza