

**PAGINA DE TITLU**

**P.U.Z.  
STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU**

**str. Valea Rece f. nr.**

**Tg.Mureș**

faza de proiectare: P.U.Z.

data elaborării: 03.2014.

beneficiar: Asociația „Noul Început”

proiectant: s.c. ARX s.r.l.

arh. Bakó Lóránt

**VOLUM 2.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

# **BORDEROU**

## **Volum 2.**

### **Piese scrise**

Pagina de titlu

Borderou

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

- I. Dispoziții generale
  1. Rolul RLU
  2. Baza legală a elaborării
  3. Domeniul de aplicare
  
- II. Prescripții specifice la nivelul zonei studiate  
(Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor  
Zonificarea funcțională  
Prevederi la nivelul unităților funcționale  
Unități teritoriale de referință)

întocmit  
arh. Bakó Lóránt

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

## **I. Dispoziții generale**

### **1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este instrumentul de lucru în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, prezentând detaliat reglementările cuprinse în acesta, pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul cuprins în P.U.Z.

Prevederile acestui RLU sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z. cum este prezentat.

### **2. Baza legală a elaborării**

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic Zonal "Stabilire reglementări urbanistice pentru dezvoltare ansamblu rezidențial nou" str. Valea Rece, Tg.Mureș, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată în 2009, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată și Ghidul de aplicare aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, respectiv în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, având în vedere și prevederile altor legi și acte normative cu impact asupra planificării urbane.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

Modificări în P.U.Z. și Regulamentul aferent sunt posibile în condițiile prevăzute de legislația specifică, menționată mai sus.

### **3. Domeniul de aplicare**

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele zonei studiate, așa cum a fost definit în planșele U/1 și U/3 (Plan de încadrare și Reglementări urbanistice) din P.U.Z., încadrat în subzona locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri, cu regim de construire continuu sau grupat – L2cz – respectiv în subzona destinată

construirii casei comunitare – CMz – și subzona spațiilor verzi amenajate sau naturale – V1az, în condițiile specifice menționate în regulament-

Prezentele reglementări completează reglementările din planurile urbanistice menționate, aprobate conform legii și sunt adaptate la condițiile specifice locale, regulile de bază, prevederile la nivelul zonelor funcționale și ale UTR fiind prezentate în continuare.

## II. Prescripții specifice la nivelul zonei studiate (Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor)

Terenul studiat reprezintă o singură zonă funcțională și o singură unitate teritorială de referință cu subzonele propriuzise destinate locuirii, construcției comunitare, subzonele căilor de circulație și a spațiilor verzi. Întrucât acestea din urmă sunt supuse unor reglementări specifice, impuse prin norme, se formulează prescripții numai pentru subzona de locuit (L2cz) și cea destinată construirii casei comunitare (CMz). Pentru subzona spațiilor verzi se vor aplica prevederile din RLU aferent PUG Tg.Mureș, zona V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice – cu respectarea restricțiilor impuse de fâșiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

Structura acestor prescripții este următoarea:

### *Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

1. utilizări admise
2. utilizări admise cu condiții
3. utilizări interzise

### *Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor*

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe
5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte
6. acces și circulații, staționarea vehiculelor
7. înălțimea construcțiilor
8. aspectul clădirilor
9. condiții de echipare tehnico-edilitară
10. spații verzi, spații libere
11. împrejurimi

### *Secțiunea III – ocuparea terenului*

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

### *Alte reglementări*

**L2cz – subzona destinată locuirii:** cuprinde parcelele pentru case de locuit individuale, subzona locuințelor individuale mici cu P, P+1 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire grupat sau continuu. Indicativul Z diferențiază subzona față de cea prevăzută în PUG Tg.Mureș.

### *Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

#### **1. utilizări admise**

- locuințe individuale mici, cu maxim P+1, în regim de construire grupat sau continuu.

## **2. utilizări admise cu condiții**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească indicatorii prevăzuți (POT și CUT) și să nu genereze poluarea factorilor de mediu, nici transporturi grele; aceste funcțiuni pot fi dispuse preferabil la intersecții; aceste funcțiuni pot fi comasate și cu funcțiunea de bază – de locuire – cu condiția respectării reglementărilor.

## **3. utilizări interzise**

- locuințe colective mari sau locuințe cu regim de înălțime peste P+1
- instituții publice
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 150 mpAdc sau generează transporturi grele
- activități productive de tip industrial
- activități de transport și servicii legate de acesta
- activități de producție agricolă și creșterea animalelor
- depozitare de orice fel
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele zonei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate
- lucrări care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

### *Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor*

## **4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

pentru regim de construire continuu:

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150 mp
- dimensiunea minimă a laturii celei mai scurte va fi de 8 m

pentru regim de construire cuplat:

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150 mp
- dimensiunea minimă a laturii celei mai scurte va fi de 10 m

## **5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**

- se va respecta regimul de aliniere maxim către stradă prezentat în planșa de reglementări, adică 2,0 m față de limita terenului către strada nouă de acces

- garajele – incluse sau nu în construcția principală – se vor retrage de la limita terenului către stradă cu minim 5,0 m pentru a permite parcare a unui autovehicul în fața acestuia, în afara domeniului public

- pentru regim de construire cuplat: față de limita laterală de proprietate opusă cuplării se va respecta distanța de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m; acest spațiu poate fi

ocupat de un garaj sau parcaj acoperit în regim de înălțime parter, generând astfel front continuu către stradă

- la amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile Codului Civil

- către limita posterioară se va păstra distanța minimă de 5,00 m

- pe o parcelă se va amplasa o singură construcție principală

#### **6. accese și circulații, staționarea vehiculelor**

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică sau cu servitute de trecere, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- pentru toate construcțiile se vor asigura accese și parcaje sau garaje conform normelor

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție

- staționarea autovehiculelor proprii se va asigura în afara circulației publice (străzi publice)

- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

#### **7. înălțimea construcțiilor**

- regimul de înălțime este de maxim P+1, respectiv 6,50 m la streășină, măsurat de la teren, fiind recomandate înălțimi mai reduse proporțional cu aria desfășurată

- construcțiile anexă vor fi numai în regim parter

#### **8. aspectul clădirilor**

- construcțiile noi se vor integra în caracterul mai larg al zonei și împrejurimilor și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- construcțiile se recomandă a fi cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

- se vor evita soluții monumentale, de dimensiuni exagerate, chiar dacă se încadrează în prevederile stabilite

- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, urmărind același nivel de exigențe

#### **9. condiții de echipare tehnico-edilitară**

- toate clădirile principale vor avea asigurate condițiile necesare de funcționare prin echipare tehnico-edilitară adecvată, prin legare la rețelele tehnico-edilitare din zonă; se pot accepta și soluții de asigurare a utilităților în mod individual, cu condiția încadrării în toate prevederile legale (norme de igienă, siguranță în exploatare și de protecție a mediului)

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice și se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală

- noile branșamente vor fi realizate preferabil îngropat, cu condiția respectării normelor specifice

#### **10. spații verzi, spații libere**

- suprafețele neocupate de construcții și platforme, vizibile din spațiile publice vor fi păstrate ca spații plantate; se pot planta arbori sau pomi fructiferi

- se propune păstrarea unor suprafețe verzi în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 20% din teren

- pe suprafețele verzi fără altă folosință se vor planta arbori și arbuști, fără a împiedica vizibilitatea în căile de comunicație

#### **11. împrejuriri**

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,00 m

### *Secțiunea III – ocuparea terenului*

#### **12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- maxim 40%, inclusiv construcțiile anexă

#### **13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- maxim 0,80, pentru regimul de înălțime de maxim P+1

*Alte reglementări:*

-

**CM1\_Z – subzona destinată construirii casei comunitare.** Indicativul Z diferențiază subzona față de cea prevăzută în PUG Tg.Mureș.

### *Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

#### **1. utilizări admise**

- instituții, servicii publice;

- lăcaș de cult;

- servicii sociale, colective și personale;

- servicii comerciale (cu amănuntul);

#### **2. utilizări admise cu condiții**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- locuințe de serviciu, dacă se consideră necesară pentru exploatarea optimă

#### **3. utilizări interzise**

- activități productive de zip industrial, poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de intretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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;
- lucrări de terasament de natura 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### *Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor*

#### **4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 300 mp

#### **5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 2,00metri;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii; fac excepție de la această regulă situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor;
- față de limitele laterală și posterioară se va păstra o distanță de minim 2,00m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

#### **6. accese și circulații, staționarea vehiculelor**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 50m;

#### **7. înălțimea construcțiilor**

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă P+2 (12m);

#### **8. aspectul clădirilor**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării funcționale, cu condiția realizării de ansambluri compoziționale care să tină seama de rolul social, de particularitățile sitului,

de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- se recomandă soluții arhitecturale cu acoperiș tip șarpantă;
- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

**9. condiții de echipare tehnico-edilitară**

- clădirile vor dispune în mod obligatoriu de utilitățile necesare și vor fi racordate la toate rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- noile branșamente vor fi realizate preferabil îngropat, cu condiția respectării normelor specifice

**10. spații verzi, spații libere**

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare;
- terenurile libere vor fi tratate ca spații verzi amenajate

**11. împrejuriri**

- se recomandă separarea terenurilor funcțiunilor publice cu garduri transparente de 2,20metri și minim 1,80metri înălțime;

*Secțiunea III – ocuparea terenului*

**12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- maxim recomandat **60%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- maxim recomandat **1,50**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

*Alte reglementări:*

-

întocmit  
arh. Bakó Lóránt