

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)– STABILIRE
REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU, TG. MUREȘ, STR. IOAN
VESCAN, FN., JUD. MUREȘ
mun. Tîrgu Mureș, str. Ioan Vescan 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 *Casele de locuit* cu scopul de **STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU**, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat 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 7.000,00 mp, adică 0,70 HA, din care prima etapă ocupă 3.500,00mp, adică 0,35 HA. Se va ceda o suprafață de 117.00 mp la Domeniul Public în vederea asigurării de prospect stradal de 10,00 m. În total rămâne un spațiu studiat de 3383.00 mp, adică 0,338 HA.

Prin aceste propuneri aceste loturi vor fi mai intens folosite cu ajutorul amplasării caselor de locuit propuse cu regim de înălțime D+P+E sau D+P+M. 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 specializate 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 caselor de locuit nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în casele de locuit propuse vor fi evacuate în bazine vidanjabile până la extinderea rețelei existente de canalizare, care se găsește în apropierea zonei studiate în strada Remetea, respectiv Ioan Vescan.

b) Protecția aerului

Încălzirea caselor de locuit vor fi realizate individual. Fiecare casă de locuit va avea o centrala termică proprie, amplasată în sau lângă casă într-o clădire independentă. 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. Se va folosi combustibil solid și/sau surse alternative.

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 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, pe platformele propuse.

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 Ioan Vescan, 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 caselor de locuit și racordarea acestora 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 centralele termice;
- 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.

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform **PUG** elaborat de SC AHITEXT INTELSFOT SRL București din 1998., respectiv **PUZ UNIRII** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 31/07.02.2008.

Conform regulamentului local de urbanism (PUZ UNIRII), zona studiată se află în zona L2cz – subzona locuștelor individuale și colective

mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1,2E, retrase de la aliniament cu regim de construire izolat, continuu, sau grupat situate în noile extinderi.

În continuare se propune încadrarea amplasamentului studiat în această subzonă locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe acest podiș.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

- locuințe individuale și colective mici cu regimul de înălțime maxim P+2, în regim de construire izolat, cuplat, sau înșiruit; echipamente publice de nivel rezidențial.

Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp ADC și să nu afecteze liniștea securitatea și salubritatea zonei.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC., generează un trafic important de persoane și mărfuri, au programul prelungit după orele 22,00, produc poluare, activități poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, depozitare și producție,
- depozitare en-gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare de deșeuri de orice natură, depozitare substanțe toxice și inflamabile, explozibile.
- activități ce utilizează terenul pentru depozitare și producție vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, autobaze și stații de întreținere auto.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor construibile:

- 150mp și 8m front la stradă – regim de construire continuu.

- 250mp și 12m la stradă – regim de construire grupat, cuplat.
- 350mp și 14m la stradă – regim de construire izolat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage cu minim 4,0 metri de la străzile de categoria a III și 5,0m pe străzi de categoria II și I.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- față de limitele laterale și cele posterioare ale parcelelor – retragere cu cel puțin jumătatea din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală stânga și 1,00 m față de limita laterală dreapta și 5,00 m față de limita posterioară ale parcelelor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească limita propusă de prezenta documentație și ca regimul de înălțime a acestora să fie parter.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil.
- Strada existentă are o lățime 4,00 m din circulație publică în mod direct.
- ***Dat fiind faptul că această lățime este insuficientă*** Se va ceda o suprafață de 117.00 mp la Domeniul Public în vederea asigurării de prospect stradal de 10,00 m. În total rămâne un spațiu studiat de 3383,00 mp, adică 0,338 HA.

Staționarea autovehiculelor

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor de locuințe P, P+M, P+I

Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe, va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul de față.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă într-una sau în mai multe pante;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

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

Orice intervenție în zone protejate se vor aviza conform legii.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă și canalizare

În momentul de față – nu există în zonă rețea de apă potabilă și nici canalizare. Până când rețeaua mai îndepărtate se va extinde până în zona studiată, propunem următoarele:

- Realizarea unor puțuri forate – fântâni, și montarea unor pompe submersibile, care să asigure necesarul de apă. Acestea vor fi realizate la o distanță minimă sanitară prevăzute de legile în vigoare.
- Canalizarea în prima etapă va fi soluționată prin bazine vidanjabile, amplasate în apropierea caselor de locuit, conform normelor în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Se va rezolva din rețeaua existentă, de pe strada Ioan Vescan. Există rețea de alimentare cu energie electrică și post de transformare în zonă. De aici sunt alimentate cu energie electrică casele de locuit existente din zona studiată. Branșarea caselor de locuit propuse se va realiza prin trasee subterane și prin intermediul unor firide electrice de branșament.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua existentă în zona studiată, ramificația din strada Ioan Vescan, Încălzirea caselor de locuit se va realiza cu centrale termice proprii, amplasate în fiecare clădire. Acestea vor asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

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
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20m și minim 1,80m înălțime, din care va fi un soclu opac de 0,30m și acesta va fi dublat cu gard viu.
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

Prezenta documentație propune următorii indici urbanistici: $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=0,6$ (P+1) și 0,9 (P+2). Înălțimea maximă al clădirilor (măsurată de la nivelul terenului la cornișă) va respecta înălțimea maximă de 10,00m.

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

arh. Lészai Ferencz-Bendegúz