

PAGINA DE TITLU

P.U.Z. TRANSFORMARE POD RULANT ÎN SPA II DE PRODUC IE, COMER I BIROURI, AMENAJARE PREUZINAL

str. Depozitelor nr. 30

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.Z.
data elaborării:	09.2015.
beneficiar:	s.c. SUNNY PLAST s.r.l. s.c. SPID s.a.
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. Dispozi ii generale
 1. Rolul RLU
 2. Baza legal a elabor rii
 3. Domeniul de aplicare

- II. Prescrip ii specifice la nivelul zonei studiate
(Reguli de baz privind modul de ocupare a terenurilor
Zonificarea func ional
Prevederi la nivelul unit ilor func ionale
Unit i teritoriale de referin)

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 cărora 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 "Transformare pod rulant în spații de producție, comerț și birouri, amenajare preuzinal" amplasat în str. Depozitelor nr. 30, 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, republicat 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 reglementate, respectiv cele două parcele aflate în proprietatea societăților beneficiare, așa cum a fost definit în planurile U/1 și U/3 (Plan de încadrare și Reglementări urbanistice) din P.U.Z., încadrat în subzona implantărilor IMM productive și de servicii: **A12bz**

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. Prescrip ii specifice la nivelul zonei studiate (Reguli de baz privind modul de ocupare a terenurilor)

Terenul studiat reprezint o singur subzon funcional înscris într-o singur unitate teritorial de referin : subzona implant rilor IMM productive i de servicii AI2bz.

Structura acestor prescrip ii este urm toarea:

Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)

1. utiliz ri admise
2. utiliz ri admise cu condi ii
3. utiliz ri interzise

Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e
5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte
6. accese i circula ii, sta ionarea vehiculelor
7. în l imea construc iilor
8. aspectul cl dirilor
9. condi ii de echipare tehnico-edilitar
10. spa ii verzi, spa ii libere
11. împrejmuii

Sec iunea III – ocuparea terenului

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

Alte reglement ri

AI2bz – subzona implant rilor IMM productive i de servicii: cuprinde parcelele considerate ale beneficiarilor, subzon mixt destinat activit ilor de produc ie, depozitare, birouri i comer . Indicativul Z diferen iaz subzona fa de cea prev zut în RLU aferent PUG Tg.Mure , dar ale c rui prevederi se p streaz par ial.

Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)

1. utiliz ri admise

- IMM productive i de servicii,
- distribu ia i depozitarea bunurilor i materialelor produse,
- cercetare industrial ;
- anumite activit i comerciale care nu necesit suprafe e mari de teren.

2. utiliz ri admise cu condi ii

- activit ile actuale vor fi permise în continuare
extinderea sau conversia activit ilor actuale va fi permis cu condi ia s nu agraveze situa ia polu rii;

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

3. utilizări interzise

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- se recomandă parcelarea terenului în modula având suprafața a minim de 1000mp și un front la stradă de minim 20m

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

- se va respecta retragerea de la aliniamentul circulației majore (strada Depozitelor) de 18,0m

- la amplasarea tuturor construcțiilor se vor respecta prevederile Codului Civil

- către limita posterioară se va păstra distanța minimă de 1,00 m

- distanța între două clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri.

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu înălțime de minim 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; se vor asigura parcaje sau garaje conform normelor

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+4, respectiv 15,00 m la strea înclinată, măsurat de la teren; la utilizarea structurilor preexistente înălțimile vor fi determinate de acestea, cu supraînălțările necesare asigurării condițiilor de construibilitate / protecție la incendii

8. aspectul cl dirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală ;
- tratarea acoperirii cl dirilor va sămănească de faptul că acestea se percep de pe înălțimi înconjurătoare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate cl dirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare
- 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 / perdele de protecție
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă
- împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri și vor fi dublate cu gard viu
- porțile de intrare vor fi retrase față de circulația publică pentru a permite oprirea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- maxim 65%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 2,00, dar nu mai mult de 10 mc construit / mp teren

Alte reglementări:

-

Întocmit
arh. Bakó Lóránt