|  |  |
| --- | --- |
| S.C. „TEKTURA” S.R.L. | Proiect nr. 15/2015 |
| Târgu Mureş | P.U.Z. – Lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu rezidential |

**REGULAMent**

aferent “P.U.Z. – Lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu residential nou” strada Pomilor si strada Hints Otto, Targu Mures, jud.Mures

**Domeniu de aplicare**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificaţiile din planşele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5,A/6,A/7.

**STRUCTURA CONŢINUTULUI REGULAMENTULUI**

Fiecare din subzonele şi unităţile de referinţă fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

**GENERALITĂŢI - Caracterul zonei**

**SECŢIUNEA 1 ⇒ Utilizare funcţională**

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiţii

Articolul 3 - utilizări interzise

**SECŢIUNEA II ⇒ Condiţii de amplasare, echipare şi   
 configurare a clădirilor**

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Articolul 8 - circulaţii şi accese

Articolul 9 - staţionarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălţime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiţiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spaţiile libere şi spaţii plantate

Articolul 14 - împrejmuiri.

**L2z - Zona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri**

**GENERALITĂŢI - Caracterul zonei**

Subzona se compune din următoarele unităţi teritoriale de referinţă:

L2cz subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înşiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

V5z culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică

TR1z subzona unităţilor de transporturi izolate

**SECŢIUNEA I   
UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**Art.1 - Utilizări admise**

L2cz Sunt admise următoarele funcţiuni

* locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;
* în funcţie de condiţiile geotehnice se pot realiza construcţii terasate;
* echipamente publice de nivel rezidenţial;
* dotari de proximitate (comert, sanatate, educatie)
* lăcaşuri de cult.

**Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

L2cz se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafaţă desfsăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60**% din aria unui nivel curent;

* se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **200** mpAdc şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o arie de deservire de **250** metri;
* pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5**% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate.

**Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L2cz se interzic următoarele utilizări:

* funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de **200** mpADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
* activităţi productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
* anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
* depozitare en-gros;
* depozitare materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
* depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
* activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
* autobaze şi staţii de întreţine auto;
* lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

**SECŢIUNEA II   
CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI   
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**Art.4 - CARACERISTICI ALE PARCELELOR   
(SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)**

L 2cZ − se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

1. Dimensiuni minime:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Regimul de | Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului\* | | Dimensiune minimă  în alte zone | |
| construire | Suprafaţa (*mp*) | front  (*m*) | Suprafaţa (*mp*) | front  (*m*) |
| Continuu | 150 | 8 | 150 | 8 |
| Grupat | 200 | 12 | 250 | 12 |
| Izolat | 200 | 12 | 350 | 14 |
| Parcelă de colţ | - | - | reducere cu  50 mp | reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă |

\* conform Regulamentului General de Urbabnism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

**Art.5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament**

L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiţionări:

* clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţă de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua maşini în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi trotuarelor de protecţie;
* în cazul clădirilor înşiruite pe parcelele de colţ nu se admit decât clădiri cu faţade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

**Art.6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

L2cz − ***în regim izolat*** clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de **3,0** metri;

L2cz − ***în regim grupat*** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L2cz − ***în regim continuu*** clădirea construită în regim înşiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepţia celor de colţ, care vor întoarce faţade spre ambele străzi;

* în cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de **3,0** metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă, având regim de construire discontinuu.

L2cz − retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **5,0** metri;

**Art.7 - Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**

L2cz − distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de **4,0** metri.

**Art.8 - Circulaţii şi accese**

L2cz − parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

**Art.9 - Staţionarea autovehiculelor**

L2cz − staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

**Art.10 - Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor**

L2cz - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);

L2cz − se admit depăşiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

**Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor**

L2cz clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;

* toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş, şarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic şi arhitectural; ;
* la învelitoarea acoperişului se recomandă folosirea ţiglei în culori naturale;
* garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
* se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

**Art.12 - Condiţii de echipare edilitară**

L2cz toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;

* la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
* se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
* toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
* se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**Art.13 - Spaţii libere şi spaţii plantate**

L2cz spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

* spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi platate cu un arbore la fiecare **100** mp;
* se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
* în zonele de versanţi se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

**Art.14 - Împrejmuiri**

L2cz împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea maxim **2,20** metri şi minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri şi o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi maxim **2,20** metri.

**SECŢIUNEA III  
POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI   
UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15 - PROCENT maxim de ocupare a terenului (POT)**

L2cz - POT maxim = 35%

**Art.16 - COEFICIENT maxim de utilizare a terenului (CUT)**

L2cz - pentru înălţimi P+1 CUT max = 0,6

- pentru înălţimi P+2 CUT max = 0,9