

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

„ Reconvertie functionala din zona CM1 in CM2, in scopul realizarii unui ansamblu rezidential locuinte colective si spatii prestari servicii la parter, Str. Insulei, Targu Mures, Jud. Mures”

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **1.Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar si PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

### **2.Baza legala a elaborarii**

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;  
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;  
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele A1/A2/A3/A4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii Tg.Mures.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

**CM2z** – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de D+P+6 .

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se afla in partea de N-V a mun Tg.Mures,in vecinatatea malului drept al raului Mures. Folosinta actuala a terenului este de teren arabil.

In vecinatatea amplasamentului se afla functiuni diverse (locuire,servicii,zona de agrement-echitatie,sport,turism,petrecerea timpului liber)

Amplasamentul contine echipamente edilitare si infrastructura pentru productie gaze naturale(conducta Romgaz) pentru care se mentin zone de siguranta si protectie etapizat in functie de caracteristici de proiectul de deviere si protectie si conform avizelor gestionarilor acestora.

## **II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

#### 4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament,functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

#### 4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

### **5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### 5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelorora ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

### **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

## 6.2 Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

## 6.3 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

## 6.4 Inaltimea maxima admisibila a clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

-În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

## 6.5 Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

## **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1 Circulații și accese**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. - Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

### **7.2 Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

### **7.3 Stationarea autovehiculelor**

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

-Pe teritoriul administrativ al mun.Tg.Mures este în vigoare HCL nr.6/28.01.2021 care reglementează modul de asigurare a funcțiunilor propuse cu spații de parcare precum și asigurarea plantării specifice a spațiilor de parcare amenajate la sol .

## **8.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Condiții de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor**

#### **-dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

## **9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

## 9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ (asa cum s-au formulat la art.4)sau conform următoarelor condiții derivate din RGU:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite , de minimum 12 m pentru clădiri cuplate si min.14 m pentru cladiri izolate;
  - adancimea parcelei de minim 18 m pentru cladiri insiruite si cuplate si de minim 20,0 m pentru cladiri izolate (recomandat 25,0 m);
  - suprafață minima a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400) si de minim 450 mp pentru cladiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).
  - adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele; exceptiile de la aceasta prevedere sunt cele prevazute in regulamentul local de urbanism aferent PUZ(Art.4).

## **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

### 10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei in vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si celor cuprinse in cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

### 10.2 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **III.ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **11.Unitati si subunitati functionale**

##### 11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

### **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

În cadrul PUZ sunt prevăzute următoarele subunități funcționale:

**CM2z** – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de D+P+6 .

### **V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTR  $CM_{2z}$  in cadrul caruia sunt detaliate prevederile PUG(zona CM2) pentru functiunea de locuire si functiuni complementare compatibile , aferente.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**CM2z-** Zona mixta pentru locuinte colective si functiuni complementare compatibile aferente amplasate la parter.

## **CM2z-subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de D+P+6 .**

### SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Se vor avea in vedere functiuni care consolideaza si diversifica calitatea spatiului urban si ii conserva coerenta; functiuni integrabile zonei de amenajare integrata mal rau Mures.

#### ART.1 – UTILIZARI ADMISE

- functiuni administrative, institutii, servicii și echipamente publice;
- administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- turism si servicii pentru turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- servicii pentru sanatate cu caracter ambulatoriu;
- cultura si educatie;
- parcaje la sol și/sau multietajate; garaje amplasate in amprenta constructiilor;
- locuințe colective cu parti obisnuit si locuințe cu spatii libere la parter ce pot include functiunile descrise mai sus

#### ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile pot avea la parterul orientat spre strada Insulei funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite reconversia ulterioara a locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spatiul public, diferenta de nivel pana la cota parterului va fi preluata doar la interior; functiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului daca locuirea nu e prezenta pe parcela;
- parcaje si garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei )
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția sa nu fie vizibile de pe domeniul public si sa nu produca poluare fonica pentru vecinatati.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive ,servicii poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- comert si depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

## SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Pentru cresterea calitatii structurii spatiului urban , aceasta zona se detaliaza conform prevederilor prezentului PUZ in scopul fundamentarii solutiilor arhitecturale propuse precum si insertia acestor zone in contextual general urban;astfel se evidentiaza modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru noi functiuni propuse (altele decat locuirea), în absenta unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri -în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, (locuinte) se impune amenajarea terenului astfel incat sa respecte specificul programului de ansamblu rezidential astfel:
- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate,respectandu-se coeficientii urbansiteici aprobati;

Ulterior autorizarii ,pentru a se putea reglementa situatia juridical a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

- se dezmembreaza terenul aferent adificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;
- se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata;se accepta modificari minore de traseu si forma drumului daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;
- se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare,in pachete de mai multe parcaje ,conform contractelor de vanzare-cumparare;se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcaje si relocarea acestora in functie de necesitati



conform propunerilor de mobilare a terenului pentru etape viitoare in functie de modalitatea de deviere si protejare a conductei ROMGAZ stabilita de proiectul de specialitate;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces,parcaje;pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici,a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate,se vor respecta cumulative toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

#### ART.5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage cu cel puțin 6,0 metri de la aliniament cu respectarea distanțelor de protecție/siguranta in raport cu infrastructura edilitara existenta;

#### ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-clădirile care adăpostesc funcțiuni propuse se vor amplasa izolat pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolata, de o biserică sau de subzona predominant rezidențiala realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cladirii cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornișa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri in zona aferenta locuintelor colective.

-clădirile se vor retrage fata de limita posterioară(reprezentata de vecinatatea albiei vechi a r.Mures(canalului turbinei) la o distanță de min.5,0 metri;

-se recomanda ca parapetul ferestrelor spatiilor cu activități altele decat locuirea de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;

#### ART.7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

-clădirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din media înălțimii fronturilor opuse;

-distanța reglementata se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă in aceste zone calcane sau ferestre care nu asigură luminaarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;in toate cazurile solutia de amplasare va fi decisa si in functie de studiul de insorire,cu respectarea ordinului MS 119/2014;

#### ART.8 – CIRCULATII SI ACCESE

-parceta este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică;

-in interiorul parcelei se amenajeaza conform solicitarii din avizul comisiei de circulatie (și conform plansei de reglementari urbanistice) spatii pentru asigurarea fluentei intrarilor si iesirilor de pe parceta (zona de preselecție la intrare si iesire.)

-se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a

persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

-pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile;

#### ART.9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la Regulamentul General de Urbanism si HCL TG.MURES 6/2021 care detaliaza prevederile Regulamentului Local privind aprobarea investitiilor private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in municipiul Tg.Mures. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

-parcajele amplasate la sol vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 3 locuri de parcare;

-afereent zonei de amplasare a locuintelor se vor amenaja spatii de incarcare masini electrice, in conformitate cu normele in vigoare la data autorizarii constructiilor;

-in spatiul amenajarii se vor amplasa rastele pentru parcare biciclete cu un numar minim de locuri egale cu numarul de apartamente din ansamblu;

-se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită in timp ,in functie de necesitati, construirea unor parcaje supraetajate;

#### ART.10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

-în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcela; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea maximă admisibilă D+P+6 (26,0 m)

#### ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban

-autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să tina seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

#### ART.12– CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice edificate și disponibile;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare sau în emisar existent;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se vor amplasa stații de încărcare pentru mașini electrice conform prevederilor în vigoare la data autorizării construcțiilor;

#### ART.13– SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil) ;
- spre vecinătățile private (ce nu aparțin domeniului public ) se vor asigura perdele de protecție fonice și vizuale și olfactive ,cu o lățime de minim 3,0 m plantate cu vegetație joasă, medie și înaltă din specii indigene, de conifere și foioase cu creștere rapidă;
- spațiile libere ,rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de față și amenajate peisager;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii

importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

-se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

-se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a

imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

#### ART.14– IMPREJMUIRI

- rezolvarea arhitecturala a imprejmuirilor va fi concordanta cu cea a cladirii/cladirilor aflate pe parcela -in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis,imprejmuirile spre spatiul public pot fi inlocuite cu gard viu si peluze amenajate;

-indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

-in cazul utilizarii imprejmuirilor ,spre domeniul public ,acestea vor avea inaltimi de max.1,50 m si minim 1,20 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta,dublata de gard viu;

-imprejmuirile spre limitele separate ale parcelei ,orientate spre alte proprietati (persoane fizice/juridice), vor fi opace, cu inaltimi de maxim 2,20 m.

### SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

-POT<sub>max</sub>=25% - zona aferenta locuinte colective si functiuni conexe compatibile la parter;

#### ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

--CUT<sub>max</sub>=1,50 - zona aferenta locuinte colective si functiuni conexe compatibile la parter;