

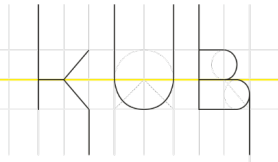
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN
VESCAN N.C.139302 „LOCUINTA UNIFAMILIALA,
ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, STR. VESCAN, N.C.139302

Titularul investiției

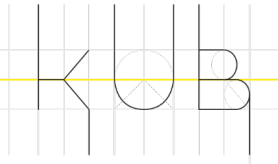
GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA

2023



Cuprins

Titularul investiției	0
CAPITOLUL 1	INTRODUCERE2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
Denumirea obiectului de investiții.....	2
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul.....	2
Titularul investiției	2
Proiectant general	2
Faza proiect.....	2
Număr proiect.....	2
1.2 ROLUL RLU.....	3
1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRI	3
1.4 DOMENIUL DE APLICABILITATE.....	4
SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA	4
Articolul 1 : Utilizari admise	5
Articolul 2 :Utilizari admise cu conditionari.....	5
Articolul 3 : Utilizari interzise	5
SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.....	5
Articolul 4 : Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	5
Articolul 5 : :Amplasarea cladirilor față de aliniament.....	6
Articolul 6 : Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	7
Articolul 7 : Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela	7
Articolul 8 : Circulații si accese	7
Articolul 9 : Staționarea autovehiculelor	7
Articolul 10 : Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	7
Articolul 11 : Aspectul exterior al construcțiilor	8
Articolul 12 : Conditii de echipare edilitara	8
Articolul 13 : Spatii libere si Spatii plantate	8
Articolul 14 : Imprejmuiri	8
SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9
Articolul 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....	9
Articolul 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	9



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINTA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, STR. VESCAN, N.C.139302

Titularul investiției

GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA

Proiectant general

KUB ATELIER S.R.L. Tel: 0745 184 983

Faza proiect

P.U.Z.

Număr proiect

16/2022

1.2 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații este constituită din trei terenuri ce se situează în intravilanul municipiului Târgu Mureș și are deschidere directă către Str. Ioan Vescan. Zona studiată în cadrul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. este delimitată de limitele cadastrale ale parcelelor cu N.C. 133844, 134773 și 239/4, parcele pe care se face prezenta propunere. În zona vecina există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

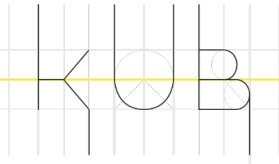
Regulamentul local de urbanism aferent documentației „ PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINTA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE” va deveni instrumentul de reglementare urbanistică pentru viitoarea propunere identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRI

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 1355 din 04.10.2021;
- Aviz comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 6/20 din 25.03.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 26.04.2022
- P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

Documentația se elaborează cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea



Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

1.4 DOMENIUL DE APLICABILITATE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

1.4.1. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

1.4.2 În unitatea teritorială de referință al prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. a fost impusă de prevederile aprobate prin P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008 – în zona de studiu se identifică următoarele funcțiuni, respectiv subzonă.

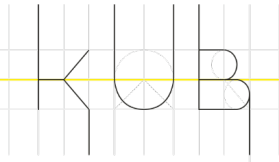
Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

L2z – ZONA DE LOCUIT

L2cz – subzona locuințelor individuale P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu grupate (cuplate) situate in noile extinderi.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

FUNCȚIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, ORGANIZĂRI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”



Articolul 1 : Utilizari admise

- locuința individuala cu maxim P+1 niveluri izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

Articolul 2 :Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și 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 și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Articolul 3 : Utilizari interzise

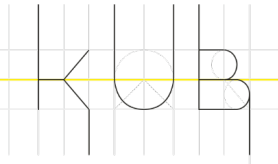
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 : Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
Dimensiuni minime:

Regim de construire IZOLAT= suprafata teren minim 350mp, deschiderea frontului de parcela minim 14m



- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ și RLU.
- suprafețele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale în raport cu suprafețele minime stabilite prin PUZ și RLU;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ și RLU;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinal**

a) Amplasarea față de drumuri publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații;

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

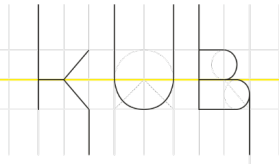
Articolul 5 : :Amplasarea cladirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile retrase față de acesta, după cum urmează:

- clădirea se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

Nota - Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele, consola etaj superior și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament, cu maxim 1,20 metri;
- bovindourile, consola etaj superior, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.



Articolul 6 : Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- **amplasarea față de aliniament** clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri.
- **amplasarea față de limita laterala sudica** se vor retrage față limită la o distanță de 3,0 metri.
- **retragerea față de limita posterioară** a parcelei nu va fi mai puțin de 2.0 metri.

Nota – Se identifica derogari fata de documentatiile de rang superior in care aceasta documentatie se incadreaza. Astfel, pentru retragerile mai sus mentionate a fost informat vecinul din partea de sudica identificat prin N.C.134646, declaratia notariala din partea subsemnatului LAZAR LORAND-CSABA identificata prin incheierea de autentificare nr. 2293 anul 2023, luna noiembrie, ziua 13.

Articolul 7 : Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Articolul 8 : Circulatii si accese

a)Accesuri carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

b) Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

- parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura doua locuri de parcare pe lot.

Articolul 9 : Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice

Articolul 10 : Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim maxim de înălțime: P+1E

Articolul 11 : Aspectul exterior al construcțiilor

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

- de regulă clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă. Se pot realiza și acoperișuri tip terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului șarpantă se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului

Articolul 12 : Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform avizelor de amplasament;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor. Aceste platforme pot fi comune cu platformele pentru parcare autoturismelor de la fiecare lot, conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021.

Articolul 13 : Spatii libere si Spatii plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.
- se va avea în vedere respectarea conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021, privind respectarea procentului de spațiu verde.

Articolul 14 : Imprejmuiri

Imprejmuirile spre stradă se va realiza cel mult dintr-un gard viu care nu va avea mai mult de 1.50 m, se va permite realizarea imprejurii astfel.

- Se permite imprejmuirea din dreptul caselor (între limita parcelei și casa), va avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,30 metri.
- Imprejmuire pe limita posterioară și laterale va păstra stilul și imaginea în ton cu imprejmuirea din dreptul caselor.

SECTIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max. admisibil = 35,00%

Articolul 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

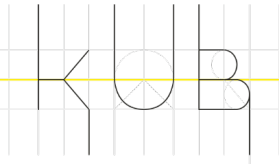
C.U.T. max = 0.6 mp. A.D.C./mp. Teren.

Șef Proiect,
Urb. Florin Valentin TĂNASE



Întocmit,
Urb. Ana Ganta





GLOSAR TERMENI :

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile. Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea

terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Șef Proiect,

Urb. Florin Valentin TĂNASE



Întocmit,

Urb. Ana Ganta