

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

## **Aferent ELABORARE PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU DOTĂRI AFERENTE**

**Beneficiar: RUNCAN PETRICA-ALIN**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documente :

- P.U.G. Mures.
- P.U.Z. Unirii
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentația respectă reglementarea funcțională aprobată prin P.U.Z. Unirii, denumită : L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

Unitatea de referință prevăzută pt amplasament este:

**L2cz' - subzona locuințelor individuale și cuplate cu P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual și cuplat**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- L2cz'**
- sunt admise următoarele funcțiuni:
  - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;
  - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
  - echipamente publice de nivel rezidențial;

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- L2cz'**
- se admite mansardarea clădirilor propuse și existente, cu o suprafață desfășurată 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 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L2cz'**
- se interzic următoarele utilizări:

**PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE  
CASE DE LOCUIT CUPLATE P+E SI DOTARI AFERENTE**

**Beneficiar :** SC ROYAL MODERN BUILDING SRL

**Adresa :** str. Constantin Hagi Stoian, loc. Tirgu Mures, jud. Mures

PR.NR. 3/2020

Faza : PUZ

Data: 03.2021

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, 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 subzistenta;
- depozitare en - gros;
- depozitari de materiale refoosibile;
- platforme de precolectare 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura 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 împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L2cz'**

- 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 urbanistici aprobati;
- 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 a drumurilor daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front(m)	suprafața(mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	11
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

## **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**L2cz'** - conform plansei de mobilare a terenului, minim **3,0 metri** fata de aliniamente (limita cu domeniul public).

## **ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ȘI LATERALE ALE PARCELELOR**

**L2cz'** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere: cladirile izolate vor avea fatade si se vor retrage de la limitele parcelei. Retragerile fata de limitele parcelei vor fi conforme cu plansa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri**.

## **ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

**L2cz'** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi de minimum **6,0 metri**;

## **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L2cz'** - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică sau privata în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- drumul de incinta va avea o imbracaminte permeabila (nu se va utiliza asfaltul).

- racordul aleii semicarosabile cu strada principal avă fi betonat si configurat conform normativelor in vigoare.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L2cz'** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L2cz'** - înălțimea maximă a clădirilor la cornisa (atic) va fi de maximum **8 metri** de la cota terenului natural.

## **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L2cz'** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**L2cz'** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- in cazul dispunerii pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat sau conform studiilor de specialitate;

### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- L2cz'**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare **100,00 mp.**;
  - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- L2cz'**
- împrejmuirile dintre parcelele construibile si drumul de incinta vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** realizate din gard viu astfel incat parcajele sa faca parte din corpul de drum de incinta
  - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- L2cz'** - POT<sub>max</sub>=35%

### **ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- L2cz'** - CUT<sub>max</sub>=0.6 (P+1)

### **ARTICOLUL 17**

In cazul amplasarii unor parcarri acoperite coeficientii urbanistici vor putea fi mariti cu 20%.

Amplasarea parcarilor acoperite va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica, amplasate pe limitele de proprietate, iar gardul catre drumul de acces propus se va amplasa la limita retragerii de aliniament pentru a se crea o relatie vizuala mai generoasa.

Intocmit,  
arh. urb. Sergiu Borsa