

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT **PUZ** – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
de la adresa: str. Jean Monnet, nr.8F, mun. Targu-Mures, judetul Mures

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică exclusiv parcelei beneficiarilor, identificat in CF. nr.137510/Tg. Mures conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- Planul urbanistic general P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002
- 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 modifica reglementările existente în PUG Tg.Mures 2002 pentru parcela beneficiarilor si propune reîncadrarea acesteia din zona AA2 și LV2 în subzona :

LV3 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant ,reabilitare urbană + aferent PUG Tg.Mures 2022

Se propune păstrarea încadrării în subzona L2cz existentă cu modificări în privința formei parcelelor, amplasarii fata de aliniament precum si diferente in privinta retragerii fata de limitele laterale. Se propune obligativitatea retragerii imprejuririlor la limita juridica cu paraul Besa, conform avizului Administratiei Apelor Romane.

LV3

Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină,amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipeamente publice de nivel rezidențial,de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este (D+P+M) sau P+1 în cazuri justificate ,geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente ,în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- 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 întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se stabilește că obiectiv de utilitate publică întocmirea pentru această subzonă a unui Plan Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană ,ca bază Regulamentara pentru orice tip de intervenție. Această documentație va valorifica baza de date și experiența administrației locale în privința inventarului de soluții privind regenerarea zonelor de locuințe individuale edificate în perioada 1990-2010 ,în zone cu versanți slab construiți, în condiții de densitate și regim de înălțime ,neadecvate contextului de amplasare. Astfel o parte din zonele construite în deceniile 60,70,80 cu locuințe de vacanță și care completau peisajul urban ca zone predominant naturale pe terasele mijlocii și superioare ale văii râului Mureș,s-au transformat după 1990 în zone predominant construite,cu densități excesive . Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană va stabili soluții pentru fondul construit pentru recuperarea imaginii peisajului urban,în condițiile dezvoltării durabile. Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în PUG și în Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană prin proiecte complexe de specialitate detaliate. Aceste proiecte vor avea în vedere:

- reabilitarea fondului construit în scopul înscrierii acestuia în imaginea peisajului urban din care face parte (fațade și terase înverzite, materiale de construcție naturale, minimaliste, împrejmuiți transparente dublate de vegetatie;

- reducerea impermeabilizării terenului
- controlul apelor meteorice în spațiul public și privat;
- plantarea peisageră a curților cu specii ce contribuie la stabilizarea terenului;
- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.

- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu ;

- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole ,stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate FAȚĂ de cele pietonale.

- în cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă;

- mobiliierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

Până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

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

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 12,0 metri;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este P+1(7,0 metri) (D+P;D+P+M);

-Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;

-Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejurii (2,20 metri);

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I; 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;

-Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;

-Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;

-Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi și va propune soluții de reducere a volumelor existente, în special a celor parazitare;

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;

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

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

-Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

- Pana la realizare rețelolr stradale canalizare menajera ori unitare, se admite amplasarea si folosirea de fose septice vidanjabile.

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
 - Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
 - Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
 - Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămiți permeabile;
 - 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 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

-POT_{max}=20%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

-CUT_{max}=0,3(D+P)

-CUT_{max}=0,4(P+1)

Intocmit:
arh. Iszlai Tamas
arh. Iszlai Tamas