

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PUZ „Reconversie zonă funcțională pentru construire locuințe colective”
- Jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 18

I DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă, prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

I.3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

II.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice

II.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

II.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

II.2.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor liber rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor retrage la aliniament (strada Livezeni):

- cu minim 26,745 m față de limita de proprietate actuală
- cu minim 24,235 m față de limita de proprietate rezultată în urma extinderii și modernizării străzii Livezeni
- minim 5,00 m față de carosabilul circulațiilor interioare.

Alte retrageri:

- fata de limita laterala stanga: minim 14,00 m,
- fata de limita laterala dreapta: minim 15,525 m,
- fata de limita posterioara: minim 13,12 m,
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: de minim 13,00 m.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

II.4.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

II.4.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.4.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parări conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș. S-a propus construirea unui numar total de 280 de apartamente și asigurarea a 320 locuri de parcare (66 supraterrane și 254 subterane).

II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

II.5.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

II.5.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

II.6.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T. max. admis.

II.6.2. Înălțimea maximă este $2\text{Stehnic} + P + 6E + R / 26 \text{ m}$.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

II.7.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021, urmărindu-se obligativitatea plantării a minim 1 arbore pentru fiecare 3 locuri supraterane de parcare.

II.7.2. Terenul va avea împrejmuire de tipul gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În cadrul zonei reglementate, pe terenurile generatoare de PUZ, proprietate a S.C. PROELCONS S.R.L., Nicușan Iacob și Nicușan Mariana Maria, cu suprafața de **9.736 mp**, s-a propus o zonă funcțională:

CML - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE MARI ($2\text{Stehnic} + P + 6E + R$) cu servicii de interes general (servicii manageriale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentație publică).

GENERALITĂȚI:

Se vor respecta următoarele principii:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- eliminarea disfuncționalităților și poluării;
- amenajarea de spații plantate și locuri de joacă pentru copii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuințe colective în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Se admit servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiționări:

Se admit următoarele funcțiuni aferente funcțiunii de locuire: servicii de interes general (servicii manageriale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentație publică), cu următoarele condiționări:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul cladirilor;
 - accesul se va face dintr-un spațiu public, fara a traversa curti, gradini sau spatii verzi destinate locatarilor;
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai în interior;
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali.
 - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzice construirea unor locuințe colective cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- spații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Clădirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage la aliniament (strada Livezeni):

- cu minim 26,745 m față de limita de proprietate actuală
- cu minim 24,235 m față de limita de proprietate rezultată în urma extinderii și modernizării străzii Livezeni
- minim 5,00 m față de carosabilul circulațiilor interioare.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- fata de limita laterala stanga: minim 14,00 m,
- fata de limita laterala dreapta: minim 15,525 m,
- fata de limita posterioara: minim 13,12 m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Între două imobile învecinate distanța va fi de minim 13,00 m.

Amplasarea clădirilor se va justifica prin studii de însorire, care vor respecta OMS 119/2014.

Articolul 8. – Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică prin intermediul unei străzi private;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor și a bicicletelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare.

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete pentru fiecare apartament, respectiv 280 de locuri de parcare pentru biciclete pentru cele 280 de apartamente propuse.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă este $2\text{Stehnic} + P + 6E + R$.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

Se va studia integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Articolul 14. – Împrejmuiiri

Împrejmuirile, unde este cazul, vor fi de tipul gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.maxim = 27%.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.maxim = 2,00.



Întocmit,
Arh. Neamțu Viorel

