



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: P.U.Z. RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA, STABILIRE
REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE
amplasament: str. Pomilor, loc. Targu Mures, jud. Mures
beneficiar: ARCODAF MANAGEMENT S.R.L.
document: Regulament local de urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: decembrie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. - RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA, STABILIRE REGLEMENTARE
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE,
AMENAJARI EXTERIOARE**

STR. POMILOR, LOC. TARGU MURES, JUD. MURES



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: P.U.Z. RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA, STABILIRE
REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE
amplasament: str. Pomilor, loc. Targu Mures, jud. Mures
beneficiar: ARCODAF MANAGEMENT S.R.L.
document: Regulament local de urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: decembrie 2024

BORDEROU

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII
4.	DISPOZITII GENERALE
5.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
6.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
7.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: P.U.Z. RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA, STABILIRE
REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE
amplasament: str. Pomilor, loc. Targu Mures, jud. Mures
beneficiar: ARCODAF MANAGEMENT S.R.L.
document: Regulament local de urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: decembrie 2024

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt urmatoarele:

UTR LMZ_1

**SUBZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
SI ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA
AVAND REGIMUL DE INALTIME (S)+P+2E**



LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

1. ABREVIERI

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
OG	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
MLPAT	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
CNMA SI	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
DTAC	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NATIONAL
DJ	DRUM JUDETEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)E	PARTER + (...) ETAJE
P+(...)Er	PARTER + (...) ETAJ RETRAS



DEFINITII

- **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform clasificarii activitatilor din economia nationala.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
- **COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
- **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
- **IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
 - unitati micro - sub 10 angajati;
 - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
 - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii. R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;



- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:
 - Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
 - Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;



3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este compus dintr-o singura parcela aflat în intravilanul localității Tg. Mures.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului care detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.

Planul Urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv locuintele, precum si utilitatile ce se impun.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

NOTA:

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

● Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- Completarea zonelor cu specific industrial prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Tg. Mures cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie a apelor.

- 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 zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau national, se face cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national. De aceea in cazul situarii zonei studiate in PUZ in aria de influenta a unor vestigii arheologice emiterea autorizatiei de construire se va face doar cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national



Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Zona de protectie si servitute a retelelor de alimentare cu apa si canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 mentioneaza:

- conducele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet,
- conducele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3,0 m.l de fundatiile constructiilor iar la punctele de intersectie, la minim 40 cm si intotdeauna deasupra canalizarii,

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.



Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.
- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice .
- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de primaria Tg. Mures.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare, alimentare cu energie electrica.
- De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.
- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.
- Se va separa canalizarea menajera de cea pluviala
- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat constructiilor de locuinte, precum si extinderii circulatiei carosabile si pietonale necesare unei deserviri corecte in cartier.

Fronturile la strada, sunt in fapt lungimea lotului si au dimensiunile intre 22m (latura vestica a sitului) si 72m (latura Nordica a sitului). Acesta parcele are o forma dreptunghiulara. **Pentru ca o parcela sa fie construibila, aceasta trebuie sa aiba o latime de minimum 14m si o suprafata de cel putin 350mp. Pentru locuinte colective, suprafata minima aferenta terenului este de 1.000,00 mp.**



Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primării conform legii.
- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.
- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.
- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,
 - separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.
- Pentru constructiile publice sau dotari noi se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente (conform RGU) in interiorul parcelei.

Pentru constructiile cu functiunea de locuire vor fi prevazute spatii verzi si plantate, care să facă o perdea verde către vecinătăți pentru a reduce nivelul de zgomot și de pulberi răspândite în aer, dar nu mai puțin de 5% din suprafata parcelei.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea prezenta predominanta este de locuire. Ca subunitate functionala parcela reglementata se incadreaza in UTR-ul arondat activităților de locuire colectiva.

IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE
PARCELELOR**

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

ARTICOLUL 18 – IMPREJMUIRI

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE
UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

LMZ_1 – subzona mixta continand locuinte individuale si colective mici si activitati productive si de servicii compatibile cu locuirea avand regimul de inaltime (S)+P+2E

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Locuirea descrisa prin locuinte colective reprezinta functiunea predominanta acestei subzone.

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

In ceea ce priveste locuirea, situatia actuala arata existenta anexelor gospodaresti.

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatie de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

- Locuite colective
- Locuite individuale unifamiliale
- Locuinte semicolective familiale
- Anexe: filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine



ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, turism, sanatate, culturale, invatamant, alimentatie publica, comerciale cat si servicii, avand suprafata maxima utila de 100mp, in cazul in care se desfasoara in paralel cu locuirea. In caz contrar, se admite o suprafata desfasurata de 200mp.
- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public
- garaje cu conditia sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat , prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Oricare alta functiune ce nu este trecuta in articolul 5 si 6

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de **minim 1000mp pentru locuinte colective sau 350 mp pentru restul functiunilor**
- parcela se considera construibila daca are un front la strada de minim **14.0 m**
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4.0 m** latime;



ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage fata de aliniament cu cel puțin **5,00 m** fata de aliniamentul nordic, respectiv **4,00m** fata de cel vestic

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale **cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 5.0m fata de limita estica si de 4.0 metri in rest**
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara **cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri**

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.0 metri** lățime;

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+2E (subsol sau demisol + parter + 2 etaje)
- Pentru cladirile cu mansarda sau pod, înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la coama acoperișului nu va depăși **10,00 m calculata fata de CTN str. Pomilor latura Vestica**
- Pentru cladirile cu acoperis terasa, înălțimea maximă admisă la aticul ultimului nivel nu va depasi **10,00m calculata fata de CTN str. Pomilor latura Vestica**
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depasi înălțimea maximă admisă a gardului (**2.20 metri**).

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



- cladirile noi sau modificarile/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Instalațiile și instalațiile tehnologice

Acestea nu se vor poziționa înspre stradă. Elementele aparente pentru instalații și instalații tehnologice vor fi realizate din materiale durabile și vor avea culori sau vor fi vopsite în nuanțe și culori extrase din specificul local al zonei în care se încadrează. După caz, pot fi placate cu materiale naturale, specifice zonei. Acestea nu vor constitui elemente dominante din diverse puncte de perspectivă sau belvedere ale zonei, iar funcționarea lor nu va avea un impact negativ asupra mediului.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiul verde amenajat **va fi cel puțin 40% din suprafata parcelei** ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, carosabil vor fi inierbate si plantate cu **un arbore la fiecare 100 mp** de spatiu verde;
- Se va planta **un arbore la fiecare trei parcari**;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si



de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

- La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte alinamente specifice fiecărei localități/zone din interiorul localității). Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirea față de spațiul public:
 - poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă
 - soclul până la h = 60 cm poate fi complet opac
- Imprejmuirea față de vecinătăți:
 - cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimității. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructifer
- Imprejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente și preferabil înierbate;
- Imprejmuirilor la stradă:
 - Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuiri constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: P.U.Z. RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA, STABILIRE
REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE
amplasament: str. Pomilor, loc. Targu Mures, jud. Mures
beneficiar: ARCODAF MANAGEMENT S.R.L.
document: Regulament local de urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: decembrie 2024

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **POT maxim = 35 %**; POT minim = 15%
- **CUT maxim = 1.00**; CUT minim = 0.10

Observatie: POT_{propus} si CUT_{propus} din cadrul plansei de mobilare urbanistica sunt coeficienti sugestivi. Documentatia de autorizatie de construire poate sa nu respecte aceste valori. Coeficientii calculati pentru autorizatie de construire se vor raporta strict la POT_{maxim} si CUT_{maxim} .

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

Intocmit,
Arh. Adrian Turcu