

REGULAMENT

aferent “P.U.Z. – Lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu residential”
intre strada Pomilor si strada Verde, Targu Mures, jud.Mures

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5,A/6,A/7.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 - circulații și accese
- Articolul 9 - staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor
- Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară
- Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate
- Articolul 14 - împrejurimi.

LM - zona locuințelor individuale mici cu P+1(M) niveluri, in regim de construire discontinuu, grupat sau continuu si functiuni complementare compatibile

Generalități: caracterul zonei

LMa - subzona locuințelor individuale mici cu P+1(M) niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu si functiuni complementare compatibile.

LMb - subzona locuințelor individuale mici cu P, P+1(P+M) niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire grupat sau continuu si functiuni complementare compatibile.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Pentru toata unitatea teritoriala de referinta sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare prevazute pentru diferitele tipuri de functiuni.

- locuințe individuale mici cu maxim P+1(M) niveluri în regim de construire discontinuu, cuplat sau continuu
- funcțiuni complementare compatibile cu locuirea(servicii comert) de anvergura redusa, dezvoltate de profesii liberale fara a genera disfunctii in raport cu functiunea principala a ansamblului care este locuirea.
- dotari de proximitate si echipamente publice de nivel rezidențial.

LMa,LMb – in timp se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LMa,LMb – se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mpADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferinta la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

LM – pentru terenurile ce urmeaza a fi construite se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor geologice, a eventualelor măsuri de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

LM – anexe locuinte, pavilioane gradina, garaje, pergole, cu conditia incadrarii acestora in indicii urbanistici globali maximali prevazuti in regulament

Art.3 - Utilizări interzise

LM – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mpADC, 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 subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale 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 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

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LM: conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:

1. Dimensiuni minime:

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

* conform Regulamentului General de Urbanism

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

LM – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și minim 3,0 metri pe străzi de categoria a IV-a în zonele impuse de parcelele cu adâncimi reduse sau rezultate din ariile de protecție conf. PUZ.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LMa, LMb – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în raport cu limita posterioară clădirile se vor retrage cu minim 5,0 metri. Pentru alte tipuri de amplasare datorate necesității respectării zonelor de protecție, proprietarul va solicita acordul notarial al vecinilor direct implicați.

LMb – *în regim grupat* clădirile se vor alina la calcanul de pe parcela alăturată și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 m; în raport cu limita posterioară clădirile se vor retrage cu minim 5,0 metri. Pentru alte tipuri de amplasare datorate necesității respectării zonelor de protecție, proprietarul va solicita acordul notarial al vecinilor direct implicați.

LMb – *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având adâncimea maximă reglată în funcție de regimul de înălțime P+1 (P+M) max. 12,0 m, P max. 22,0 m, pe limitele laterale ale parcelei cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade pe ambele laturi și se vor poziționa la minim 2,0 m față de limita laterală; în raport cu limita posterioară clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m.

LM – Pentru alte tipuri de amplasare datorate necesității respectării zonelor de protecție proprietarul va solicita acordul notarial al vecinilor direct implicați.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LM – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Art.8 - Circulații și accese

LM – o parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

LM – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LM -înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1(7,0 metri la cornisa).

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LM • clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se recomandă utilizarea acoperisului sarpanta; acoperisul terasa se va utiliza în cazuri justificate urbanistic și arhitectural prin armonizarea cu vecinatatile.
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

- LM • toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice .
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor pluviale de pe parcele fara afectarea vecinatatilor;
 - toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

- LM • spațiile libere vizibile din circulațiile publice sau private 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 50,0 mp;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - In zonele limitrofe parcelelor se recomanda plantarea cu specii de arbori ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului ce a suferit lucrari de terasamente pentru scoaterea de sub inundabilitate.

Art.14 - Împrejmuiri

- LM • împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxima 1,50 metri și minim 1,00 metri din care eventual un soclu opac de max.0,30 metri și o parte transparentă dublată de gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace sau semitransparente cu înălțimi maxim 1,80 metri si dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- LMa- cladiri individuale - POT_{maxim} = 30,0% (cladiri principale)
35,0% (inclusiv anexe)
- LMb- cladiri grupate - POT_{maxim} = 30,0% (cladiri principale)
35,0% (inclusiv anexe)
- LMb- cladiri insiruite regim P+1
- POT_{maxim} = 30,0% (cladiri principale)
35,0% (inclusiv anexe)

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- LMa- cladiri individuale
- CUT_{maxim} = 0,6
- LMb- cladiri grupate - CUT_{maxim} = 0,6
- LMb- cladiri insiruite regim P+1
- CUT_{maxim} = 0,6