

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA P.U.Z.

L2cz Zona de locuit

GENERALITĂȚI: CARRACTERUL ZONEI - zona va fi inclusă în zona L2cz aferentă PUG Tg.Mures.

Zona se compune din următoarele subzone si unități teritoriale de referință:

L2cz zona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate in noile extinderi

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE:

L2cz Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată sau parteneriat public privat
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.
- dotari de proxima vecinatate si functiuni complementare compatibile cu locuirea in scopul completarii functiunilor de locuire,de anvergura redusa in special in ansambluri nou proiectate.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz - locuințele din clădiri colective mici cu P+1,2 niveluri pot fi de standard mediu sau ridicat

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

cresele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2cz se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - ◇ activități productive
 - ◇ construcții provizorii de orice natură;
 - ◇ depozitare en-gros sau mic-gros;
 - ◇ depozitări de materiale refolosibile;
 - ◇ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - ◇ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - ◇ autobaze;
 - ◇ stații de întreținere auto;
 - ◇ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții 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

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2cz conform PUZ

- ◆ clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică, prin intermediul unor circulații private.
- ◆ -autorizațiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficienții urbansiteici aprobați;
- ◆ Ulterior autorizării ,pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:
- ◆ -se dezmembrează terenul aferent adificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;
- ◆ -se dezmembrează terenul afferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata;se accepta modificari minore de traseu si forma drumului daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;
- ◆ -se dezmembrează terenul aferent locurilor de parcare, in pachete de mai multe parcare ,conform contractelor de vanzare-cumparare;se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcare daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;
- ◆ -se dezmembrează terenul rezultat intre edificate si cai de acces, parcare; pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.
- ◆
- ◆ Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulative toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III si 6,0 m pe strazi de categoria II si I.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2cz conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa principală (nu se iau în considerare cornisele secundare generate de zonele de duplex) dar nu mai puțin de **5,0 m**;
- retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa principală (nu se iau în considerare cornisele secundare generate de zonele de duplex) dar nu mai puțin de 3,0 m în situația în care pe fațadele clădirilor învecinate nu sunt ferestre sau sunt doar ferestre ale dependințelor sau casei scării.
- se vor respecta legislația și prescripțiile în vigoare legate de însoțirea spațiilor de locuit.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2cz conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornisa principală (nu se iau în considerare cornisele secundare generate de zonele de duplex); distanța ce se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, sau în cazul conformării fațadelor cu retrageri.
- se vor respecta legislația și prescripțiile în vigoare legate de însoțirea spațiilor de locuit.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2cz conform PUZ și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice asigurându-se spații de parcare și garaje cf. RGU și RLU.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se va limita înălțimea clădirilor de locuințe colective mici la P+2(duplex);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz conform PUZ cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate:

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu suplimentar în cadrul PUZ avizat conform legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2cz conform PUZ cu următoarele condiționări:

- 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 și a aparatelor de aer conditionat.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2cz conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor carosabile, parcajelor și circulațiilor pietonale va fi plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațăda decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2cz în cazul clădirilor izolate pentru locuințe colective retrase de la strada nu se vor prevedea garduri spre strada ;împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi transparente ,dublate de gard viu,vor avea înălțimea de max.1,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2cz POT maxim P + 2(duplex) = 35%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2cz CUT maxim P + 2(duplex) = 0,9