

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat in cu scopul **Actualizarii P.U.Z. - Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R** pentru zona studiata si expliciteaza, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la baza:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Targu Mures
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 82/1998 - privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 - Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 - Legea cadastrului si publicitatii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata - Legea administratiei publice locale
- Legea 33/1994 - Exproprierea pt. cauza de utilitate publica
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare - privind calitatea in constructii
- Legea 422/2001, republicata - privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 - Protectia mediului
- Codul civil

- Legea 71/1996 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 - Îmbunatatiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare - Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare - Legea locuintei.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se aproba de catre Consiliul Local Tirgu-Mures devenind act al administratiei publice locale.

Aprobarea se face în concordanta cu Legea 215/2001, republicata, de catre Consiliul Local al Municipiului Tirgu Mures prin Hotarâre de Consiliu Local.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament de Urbanism se aplica pentru terenul studiat aflat in UTR = CP1b, care va prelua toate atributele documentatiei anterior aprobate (H.C.L. 423/2011), impreuna cu exceptiile mentionate in prezenta documentatie.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul s-a delimitat conform PLANSEI INCADRARE ÎN TERITORIU, extras din PUG-ul municipiului Tirgu-Mures. Suprafata studiata este situata in intravilan, centrul orasului, cu suprafata de 5.000 mp.

Zona studiata nu este în apropierea unor surse de apa potabila pentru populatie.

Zona studiata nu este în aria de protectie a unor rezervatii naturale sau peisagistice.

Deseurile produse vor fi colectate in europubele si apoi transportate la punctele de depozitare existente a localitatii, pe baza contractelor incheiate de beneficiar cu societatea de salubritate, conform avizului anexat prezentei documentatii.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Terenul destinat acestei investitii trebuie sa asigure protectia populatiei împotriva alunecarilor sau surparii terenului, inundatiilor, emanatiilor sau infiltratiilor cu substante toxice, inflamabile sau explozibile, poluarii, e.t.c. In zona studiata nu exista riscuri de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, cai de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica (acces auto si pietonal, retele tehnico-edilitare) si a constructiilor de orice fel pe terenul pe care s-a instituit servitute de utilitate publica se face in conditiile respectarii prevederile art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata.

Obiectivul poate fi echipat cu utilitatile necesare ce se gasesc în proximitatea zonei studiate. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1 Amplasarea fata de drumurile publice

- orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face cu respectarea legilor in vigoare, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice locale;

2.3.2 Amplasarea fata de aliniament

- se mentine situatia existenta dominanta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament;

- de la cota +4.00 (fata de cota +0.00), se acceptă un aliniament avansat până la maximum 2.70 m spre fațada dinspre nord/est, și sud/est deasupra terenului concesionat; pozitia si gabaritul consolelor vor fi justificate de volumul final propus, în vederea

unui joc de volume care să anime suplimentar aceste două fațade.

- autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament (conform Planșei reglementări urbanistice) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

2.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul de față se admite construirea pe limitele parcelei;
- în înțelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zonă pentru a putea fi construit;

- înălțimea totală a clădirii $H_{max} = 27,65$ metri, față de CTA;

- distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;

- platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amenaja conform legislației în vigoare;

2.3.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Procent maxim de ocupare a terenului
POT max. = 50% (cincizeci %)

- Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT max. = 3 (trei)

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și parcare.

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- stabilirea elementelor caracteristice funcționale și tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea legislației în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

- prin acces pietonale se înțeleg caile de acces pt. pietoni care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publică sau privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- se propun 47 parcare auto astfel:

- 19 parcari auto la demisolul cladirii propuse, in garaj si
- 28 parcari auto la sol, pe terenul concesionat

2.5.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, apa, telefonizare, gaze naturale si canalizare;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de utilitati;
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiuala acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilitati;
- lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- proprietatea publica asupra retelelor edilitare este conform Codului Civil.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii

2.6.1 Parcelarea

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent

2.6.2 Inaltimea constructiilor

- regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale,de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona;
- inaltimea maxima admisa este de $D+P+5E$; aceasta inaltime este asimilata $D+P+4E+M$ si $S+P+4E+R$;
- inaltimea totala a cladirii $H_{max} = 27,65$ metri, fata de CTA;

2.6.3 Aspectul exterior al constructiilor

-conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:

- conformarea volumetriei (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
- proportii si tratare arhitecturala;
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- evitarea detaliilor cu decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
- materialele de constructie adaptate functiunii de comert si locuire(textura, culoare)

2.6.4 Procentul de ocupare al terenului

- Procent maxim de ocupare a terenului

POT max. = 50% (cincizeci %)

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT max. = 3 (trei)

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

2.7.1 Parcaje

- autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public sau prin concesiune cu destinatie stricta de parcaje;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

2.7.2 Spatii verzi

- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii estetice, utilizand gazon si arbusti;

2.7.3 Imprejmuiri

- imprejmuirile nu sunt admise.

2.8.Reguli cu privire la protectia mediului

2.8.1 Protectia calitatii factorilor de mediu

-amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.
-vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

2.8.2 Gestionarea deseurilor

-colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare europubele, care vor fi ridicate saptamanal de firma de salubritate cu care beneficiarul a incheiat contract.

3.ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1 Utilizari permise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice - administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii hoteliere, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate, parcuri auto de interes public.

3.2 Utilizari permise cu conditionari

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

3.3 Interdictii definitive

- constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;
- constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

Data:
mai 2019

Întocmit si coordonator proiect:

arh. Szabolcs Istvan Guttman

