

REGULAMENT

afertent " P.U.Z. PARCELARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE" strada Marului, FN, Targu Mures, jud. Mures

DOMENIU DE APLICARE

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

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I ⇒ 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

L2cz se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

◆ se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- dotari de proximitate (comert, sanatate, educatie)
- iacșuri de cult.

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

V5z culoare de protecție față de infrastructura tehnică

TR1z subzona unităților de transporturi izolate

GENERALITAȚI - CARACTERUL ZONEI

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

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 - împrejmuiri.

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

SECȚIUNEA II CONDII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacurarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitare materiale refoșabile;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- ◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ se interzic următoarele utilizări:

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- ◆ considera că au o arie de deservire de 250 metri;
- transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va

L 2cz – se consideră construitele parcele care îndeplinesc următoarele condiții

cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața front (m)	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 față

* conform Regulamentului General de Urbanism

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele

condiționări:

- ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotarelor de protecție;
- ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambel străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2cz – în regim *izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu

cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

L2cz – în regim *grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe

parcarea alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar

nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele

limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu

ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L2cz – *in regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

◆ în cazul segmentării înșiruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – parcela este constructibilă 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

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1(M);

L2cz – se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ 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

- L2cz toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burllanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
 - ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în reșeaua 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 se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2cz spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plate cu un arbore la fiecare 50 mp;
 - ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMURI

- L2cz împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim 1,8 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxum 2,20 metri.

SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L2cz - POT_{maxim} = 35%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L2cz - pentru înălțimi P+1 CUT_{max} = 0,6
- pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = 0,9

Vz Zona spațiilor verzi și plantate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona V aferent PUG

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V1z spații verzi publice cu acces nelimitat

V1az parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în

ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice

V1bz amenajări sportive din zonele rezidențiale

V4z spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

V5z culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V8z păduri și fașii plantate de protecție sanitară

Pentru noile echipamente: stadion, bază de agrement, parcuri de distracții și pentru alte

noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri urbanistice zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica

valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1az sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

• spații plantate

• circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea

spațiilor plantate;

• mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

• adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având

suprafața construită desfrâșurată limitată la cel mult 60 mp.

V1bz sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

V4z, V5z, V8z conform legilor și normelor în vigoare.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- VIZ-V8Z se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- VIZ se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor inverzite
- V5Z se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor
- VIZ-V8Z se interzic tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II

CONDIIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- VIZ-V8Z conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- VIZ-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- VIZ-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- VIZ-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- VIZ-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- VIZ-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 - ÎMPREJMURI

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1Z-V8Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.