B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT **PUZ** – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
de la adresa: str. Posada, FN, mun. Targu-Mures, judetul Mures

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică exclusiv parcelei beneficiarilor, identificat in CF. nr.144979/Tg. Mures conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentaţii :

- Planul urbanistic general P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 404/2022
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentaţia modifică reglementările existente în PUG Tg.Mures 2022 pentru parcela beneficiarului și propune reîncadrarea acesteia din zona LV2 în subzona :

LV1z - Subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate redusă.

- aferent PUG Tg.Mures 2022, cu modificări în privința dimensiunii maxime ocupate in plan.

Se propun următoarele reglementări pentru subzona:

LV1z

Subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate redusă.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ŞI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcţiuni:

-Funcţiunea de locuire, în condiţii de densitate redusă şi cu limitarea regimului de înălţime;

-Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuinţelor ;

-Echipamente publice de nivel rezidenţial,de capacitate adaptată si conformare adecvată contextului de amplasare;

-Spaţii libere plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

-Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurata sau incerta fără studii geotehnice aprofundate şi lucrări speciale de consolidare;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate şi studii de stabilitate ale versanţilor în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate;
-Regimul de construire va fi numai izolat;
-Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcţiilor;
-Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăşi 15,0 metri;
-Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
-Înălţimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane);
-Se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei terenului cu clădiri şi imbracaminţi impermeabile sub 30%;
-Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
-Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spaţiului disponibil ,strict în volumul podului existent;
-Se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200,0 mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
-Se admite utilizarea terenului pentru plantaţii de arbori fructiferi, viţa de vie
-Instalaţii exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiţia să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public şi să nu producă disfuncţii de nici un fel vecinătăţilor;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activităţi si de lucrări:
-Funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafeţele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit de funcţionare după orele 22,00, produc poluare;
-Activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
-Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
-Depozitare en-gros;
-Depozitarea materialelor refolosibile;
-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
-Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
-Orice lucrări care diminuează spaţiile publice/spaţiile plantate;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

-Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii:
-ţinându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) şi de limitarea mineralizării şi acoperirii cu construcţii a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafaţa construită a locuinţei încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
-parcela are suprafaţa minimă de 800,0 mp şi un front la stradă de minim 14,0 metri;
-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de minim 4,0 metri;
-Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza egal faţă de ambele aliniamente;
-Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui al doilea autoturism;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0 m;
-Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
-Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0 metri;
-În cazul inserţiei locuinţelor individuale şi a anexelor gospodăreşti în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate, situate în acelaşi front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserţie întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor faţă de care se propune reucerea distanţelor, cu avizul CTATU şi cu respectarea tuturor prevederilor legislaţiei în vigoare;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELA

-Distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6,0 metri;

ART.8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
-În situaţiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3,5 metri;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile tradiţionale pentru zonă;

ART.9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
-Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcţiune în parte;
-Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor;
-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înalţime minimă de 1,2 metri;
-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălţimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă este P+1(7,0 metri)(D+P;D+P+M);
-Înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornişei;
-Înălţimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăşi înălţimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
-Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea I;
-Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă;
-Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
-Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităţilor agricole, manufacturiere sau de mică producţie expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
-Se vor evidenţia/diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi;
-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcţiei;
-Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

ART.12– CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTIONAREA DEŞEURILOR

-Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale şi la reţele de telecomunicaţii bazate pe cablu de fibre optice;
-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
-Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
-Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
-Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

-Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada,amenajate peisager si plantate în proporţie de 60%;
-Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă/spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi;
-Pe terenul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
-Se recomanda ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile;
-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor;
-Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 5 arbori în perimetrul operaţiunii urbanistice;
În zonele de versanţi se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ŞI PORŢI DE ACCES

Se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
-tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
-împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferinţă dublată de gard viu;
-Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri şi cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac;
-Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăţile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-POTmax=20%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-CUTmax=0,5

Intocmit:
arh. Iszlai Tamas