

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent „P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT”

Beneficiar: SARMASAN ALEXANDRU

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Sanraiu de Mures
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Terenul studiat se află la extremitatea nordica a teritoriului administrativ cu acces spre amplasamentul studiat din Str. Maciesului - Str. Mesteacanolui este cu descarcare directa in Str. Maciesului. Amplasamentul studiat este delimitat pe latura estica si vestica de drum de acces, fiind aproape de liziera padurii in zona sa vestica la cca. 120-130 m.

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.G. Sanraiu de Mures, denumita : zona Li - zona cu functiune dominanta de locuire, zone verzi de protectie, zone de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare.

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

Li z - locuinte cu dotari aferente, servicii a caror raza de poluare nu depaseste limitele parcelei, zone verzi si lucrari de echipare si protectie tehnico-edilitara

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Li z - locuințe individuale și construcții anexe compatibile cu locuirea

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li z - se activitati de servicii si microproductie integrabile zonelor de locuit precum si mica depozitare, activitati a caror poluare nu depasteste limitele parcelei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Li z - orice alta utilizare cu exceptia celor permise sau permise cu conditii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Li z**
- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
 - autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficientii urbanistici aprobati;
 - ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea locuintelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:
 - se dezmembreaza terenul aferent edificatelor;
 - se dezmembreaza terenul aferent căilor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu si forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;
 - terenurile vor avea minim 500 mp
 - frontul la strada va avea minim 15 metri

Dacă ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate in documentatia de față.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Li z**
- sunt permise retrageri de la aliniament; se recomanda retrgeri de la aliniament de minim 3.00 m

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

- Li z**
- retragerile fata de limitele laterale a parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri** sau jumătate din înaltime.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Li z**
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minimum **jumatate din înaltimea la coama a celei mai înalte dintre ele**.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Li z**
- parcela este construibilă numai dacă are 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.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Li z - regim de înaltime maxim admisa: S+P; P; P+E(M); S+P+E(M)

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li z - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Li z - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Li z - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare degarda vor fi înierbate;
- se recomanda plantarea de arbori si arbusti pentru infrumusetarea si pastrarea caracterului zonei;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Li z - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri**;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Li z - $POT_{max} = 35.00 \%$

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

Li z - $CUT_{max} = 0.60 - 0.90$

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa