

**P.U.Z. DEMOLARE PARȚIALĂ A CONSTRUCȚIEI  
EXISTENTE ȘI CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU  
FUNȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**

**BENEFICIAR:** Ioniță Cătălin

**AMPLASAMENT:** str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORĂRII:** 09.2023

## LISTA DE SEMNĂTURI

### ȘEF PROIECT

ARH. KOVÁCS ANGELA

---

### PROIECTANT URBANISM

ARH. KOVÁCS ANGELA

---

### DESENAT

ARH.stg OROIAN BEÁTA

---

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **II. PIESE DESENATE**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2022 TG-MURES | A.0.1 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONĂ-ORTOFOTO                | A.0.2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN e-TERRA                      | A.0.3 |
| 4. SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONA STUDIATĂ                | A.1.1 |
| 5. SITUAȚIA EXISTENTĂ – IMOBIL BENEFICIAR            | A.1.2 |
| 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONA STUDIATĂ          | A.2.1 |
| 7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – IMOBIL BENEFICIAR      | A.2.2 |
| 8. REGLEMENTĂRI EDILITARE PROPUSE                    | A.3.1 |
| 9. TIPUL DE PROPRIETATE                              | A.4.1 |
| 10. PROPUNERE MOBILARE TEREN                         | A.5.1 |
| 11. DESFĂȘURATĂ DE STRADĂ – EXISTENT                 | A.5.2 |
| 12. DESFĂȘURATĂ DE STRADĂ – PROPUS                   | A.5.3 |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## P.U.Z. DEMOLAREA PARȚIALĂ A CONSTRUCȚIEI EXISTENTE ȘI CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

în municipiul Târgu Mureș, str. Predeal nr. 66/D, jud. Mureș

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	<b>P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii</b>
Amplasamentul investiției:	<b>str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</b>
Beneficiar:	<b>Ioniță Cătălin</b>
Proiectant:	<b>S.C. Arhitecton S.R.L.</b>
Faza:	<b>P.U.Z.</b>
Data:	<b>09.2023</b>

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul dorește să extindă și să supraetajeze clădirea existentă cu funcțiunea de locuință colectivă cu maxim 6 apartamente, un posibil spațiu comercial la parter și garaje la demisol. Clădirea se va înscrie în prevederile P.U.G. aprobat în 2002 ca și în cel actualizat și aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022.

Accesul auto și pietonal se va face din bulevardul Pandurilor pentru fluența circulației.

Imobilul este evidențiat în cartea funciară nr. 124755/Tg. Mureș, nr. cad. 124755, teren intravilan curți construcții în suprafață de 575mp, cu un edificiu C1 – locuință, proprietatea lui Ioniță Cătălin.

Au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 1927/28.12.2020 pentru întocmire P.U.Z. construire locuință și servicii, amenajare acces auto și parcări – care a expirat;
- C.U. nr. 2115/27.12.2022 pentru demolare parțială construcții existente și pentru întocmire P.U.Z. – stabilire reglementări pentru construire locuințe colective și servicii, amenajare acces auto și parcări;
- Avizul CTATU nr. 6/44/14.04.2021 prin care se recomandă emiterea avizului de oportunitate cu respectarea prevederilor HCL 6/2021;
- Aviz de Oportunitate nr. 4/20.02.2023 în care se propune reglementarea parcelarului beneficiarului și studierea parcelarului front la strada Predeal, limitat de bulevardul Pandurilor și strada Pășunii.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

#### **Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Actualizare P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a incintei
- Studiu de insorire
- Studiu de circulație

#### **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative**

Amplasamentul este front la str. Predeal colț cu bulevardul Pandurilor.

Zona este o mixtură de locuire unifamilială cu locuire colectivă, rămasă ca o inserție de locuințe mici în zona cu locuințe colective.

#### **Potențial de dezvoltare**

Cele câteva locuințe unifamiliale de pe frontul str. Predeal ar putea fi desființate și înlocuite cu locuințe colective de mici dimensiuni, pentru constituirea unui front care să susțină importanța străzii.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

### Poziția față de intravilanul zonei

Amplasamentul este intravilan.

### Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, front la strada Predeal, colț cu bulevardul Pandurilor.

Terenul are o mică pantă ascendentă dinspre strada Predeal și este construit cu o clădire parter, cu funcțiunea de locuință.

Pe străzile limitrofe sunt utilități necesare funcționării, branșate la imobil.

Amplasamentul este situat la limita cartierului construit tradițional cu locuințe de mici dimensiuni și zona construită cu locuințe colective P+4 în anii `70.

## 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată în intravilanul municipiului. Este baza colinei pe care este construit cartierul Tudor Vladimirescu și Dâmbu Pietros. Elementele naturale se mărginesc la copaci maturi, nevaloroși.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### Aspecte critice

Amplasamentul este situat la intersecția bulevardul Pandurilor cu strada Predeal, prima cu 4 benzi de circulație, a doua cu două – ambele sunt circulate intens.

Fiind situat la începutul cartierelor cu locuințe colective, amplasamentul nu are probleme de parcare.

### Transport

Pe cele două străzi sunt linii de transport în comun.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din 4 loturi ocupate cu locuințe cuplate, parter. Acestea nu au stare fizică bună.

### Relaționări între funcțiuni

Pe amplasament sunt doar locuințe unifamiliale, cuplate.

Pe limita sud-vestica a amplasamentului studiat sunt situate blocuri de locuințe colective P+4, din panouri mari, cu garaje individuale, parter.

### Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Loturile studiate, ocupate cu locuințe unifamiliale, au aproximativ 20-25% procent de ocupare și sunt parter.

### Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele de pe amplasamentul studiat nu au valoare arhitecturală, sunt locuite dar cu structuri degradate.

Zona limitrofă are clădiri recente, locuințe colective cu structuri prefabricate sau mixte.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități, drumuri, servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Incintele studiate au grădini neîngrijite în zonele posterioare. Spațiile verzi amenajate sunt constituite în cartierele de locuințe colective limitrofe.

Existența unor riscuri naturale

Zona nu are probleme de riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament în țesutul urban municipal, are următoarele disfuncționalități:

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
Circulație	- Circulație intensă care se intersectează pe str. Predeal și bulevardul Pandurilor	- semaforizare intersecție; - interzicerea parcării pe bulevardul Pandurilor; - construirea de parcări centralizate în cartiere.
Fond construit și utilizare terenuri	- frontul la str. Predeal între bulevardul Pandurilor și str. Pășunii este constituit din clădiri cu volume mici, structură și aspect necorespunzător zonei și U.T.R.	- propunerea de restructurare a frontului cu clădiri care să susțină str. Predeal și intrarea în cartierul Tudor Vladimirescu
Spații plantate și agrement, sport	- curți, grădini neamenajate	- propunerea de spații plantate amenajate
Probleme de mediu	- nu sunt	- reglementarea construirii durabile
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- amplasament înconjurat de străzi circulat intens, cu parcare la sol, pe stradă	- reglementarea parcărilor în incinte, sub clădiri sau în parcări supraetajate

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul are branșamente pentru toate utilitățile necesare funcționării locuinței. Pe străzile adiacente sunt rețele de utilități care vor permite racordarea viitorului obiectiv.

### Apă și canalizare

Conform aviz S.C. AQUASERV S.A. pe străzile Predeal și bulevardul Pandurilor există rețele edilitare subterane de apă și canalizare.

Deoarece corpul de clădire propus este amplasat pe traseul branșamentului de apă respectiv al racordului de canalizare existent, avizul este condiționat de relocarea acestora într-o zonă liberă de construcții, cu dezafectarea prealabilă a branșamentelor existente. Aceste lucrări vor fi autorizate și executate în paralel cu lucrările de demolare și construire. Modificarea și relocarea branșamentului se va realiza exclusiv prin grija Companiei Aquaserv S.A.

### Electricitate

Conform aviz Distribuție Energie Electrică Romania, există rețele în zonă care pot prelua necesitățile noii clădiri de locuințe.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

### Gaze naturale

Delgaz Grid S.A. are rețele în zonă, care pot prelua necesitățile de aprovizionare cu gaze naturale.

Racordare la acesta se va face după proiecte avizate de furnizor.

### Telefonie

Conform aviz Orange Romania Communications S.A. există rețea de cabluri telefonice în zonă. Avizul este condiționat de anumite măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și aeriene.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul este amplasat pe strada Predeal, pe o suprafață ușor în pantă, terasată, face parte din albia veche a pârâului Pokloș, plană. Nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Din punct de vedere seismic conform normativ P100-1/2013 amplasamentul corespunde

acelerației terenului **ag=0,15g** și perioadei de control a spectrului de răspuns **Tc=0,70 s**.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de **Hi=0,80-0,90 m**.

### Stratificația:

0,00m-0,40m=0,40m sol vegetal, umplutură

0,40m-6,00m=5,60m praf argilos, slab nisipos, galben-cafeniu, tare, cu plasticitate mare, foarte umed, afânat.

În forajul efectuat nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea de -6,00m.



Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează în categoria de „**Risc Redus /Moderat**”. Din punct de vedere al categoriei geotehnice, proiectul este încadrat în categoria unu /doi (GK 1/2), care corespunde unui grad de dificultate redus / moderat, în conformitate cu SR EN 1997-1:2007 (Eurocode 7 Partea 1, Proiectare Geotehnică: Reguli Generale), SR EN 1997-2:2008 (Eurocode 7 Partea 2, Proiectare Geotehnică: Investigații Geotehnice) și cu normativul NP 074- 2014.

Terenul cercetat este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe. La elaborarea documentației de execuție, în cazul soluției alese de fundare directă se va ține cont de prevederile normativului **NP 112: 2010 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă**.

### Sinteza informațiilor obținute din investigarea terenului

#### **F1 (cotă teren existent)**

##### *Foraj F1 proba P1:*

- adâncimea 1,00m-2,00m: praf argilos, slab nisipos, galben-cafeniu;
- $I_p=24,14\%$  plasticitate matr;
- $I_c=1,09$  tare;
- $S(r)=0,82$  foarte umed;
- porozitate  $n=47,30\%$ ;
- $e=0,89$  afânat;
- rezistență la forfecare  $\phi_o=13o$  ;
- coeziunea  $c=27$  kPa;
- greutate volumică uscată  $Y_d=1,730$  g/cm<sup>3</sup>;
- modulul de deformație liniară  $ES=11000$  kPa;
- $IA=1,09$  pământuri cu activitate medie;
- $P_{conv}=300$  kPa;

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ. Concluziile pertinente vor fi preluate în documentație.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE**

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care releva condițiile de fundare pe amplasament. Se vor întocmi studii de aprovizionare cu utilități a viitoarei clădiri.

### 3.1.a. Analiza critică a situației existente, soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Amplasamentul este un lot de colț strada Predeal cu bulevardul Pandurilor, care este una din arterele principale ale cartierelor construite în anii `70. De la funcțiunea de locuințe unifamiliale din strada Predeal se face trecerea la locuințe colective medii și mari ale cartierului Tudor Vladimirescu.

Intersecția nu este susținută volumetric de corpuri de clădiri reprezentative.

Imobilul și construcția studiate fac parte dintr-un grup de locuințe unifamiliale rămase din fondul construit în anii `50, fără valoare arhitecturală și cu o structură precară.

Considerăm că intersecția trebuie să fie marcată cu un volum reprezentativ pentru zona și cartierul modern limitrof.

Accesul se va face din strada Predeal, după trecerea de pietoni. Considerăm că în acest fel se va minimaliza impactul asupra circulației intense de pe strada Predeal. Pentru ușurarea accesului din str Predeal spre bulevard se va amenaja o bandă de preselecție, cu cedare/transfer de terenuri.

## **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

### **3.2.1. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT ÎN 2002**

Amplasamentul studiat este reglementat ca U.T.R. **C.A. – zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.**

Datorită amplasamentului în albia minoră a pârâului Pocloș, zona este considerată ca luncă, cu reglementările specifice.

Regulamentul acesteia este următorul:

**CA – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pârâul Pocloș și calea ferată, de-a lungul bd. Gheorghe Doja și bd. 1 Decembrie 1918.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Articolul 1. – Utilizări admise**

**CA** – se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;

– se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

## **Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

**CM2** – se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;

– se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

– se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

– se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;

– se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

## **Articolul 3. – Utilizări interzise**

**CA** – sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24m în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- se consideră construibile parcelele având minim 500mp și un front la stradă de minim 15m.

#### **Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,00m de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 3,00m și nu cu mai mult de 9,00m; fac excepție de la aceasta regulă situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10.

#### **Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,00m de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00m;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,00m;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțime la cornișe dar nu mai puțin de 4,00m;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,00m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,00m; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continui.

#### **Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

<b>P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii</b> <b>Beneficiar:</b> Ioniță Cătălin <b>Adresa:</b> str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 650/2020 Faza: P.U.Z. Data: 09.2023
--	---

- distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **Articolul 8. – Circulații și accese**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m.

#### **Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul racordării dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

#### **Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului sau dinspre platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

#### **Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### **Articolul 13. – Spații libere și spații plantate**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00m a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

#### **Articolul 14. – Împrejmuiri**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și minimă de 1,50m, din care un soclu opac de 0,30m și vor putea fi dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în zonele de versanți P.O.T. max= 25%
- în zonele de luncă și podiș P.O.T. max= 65%

#### **Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

**CA** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în zonele de versanți C.U.T. max= 0,8
- în zonele de luncă și podiș C.U.T. max= 2,4.

### **3.2.2. PREVEDERILE ACTUALIZARE P.U.G. APROBAT ÎN 2022**

Deoarece C.U. nr. 1927/28.12.2020 a expirat, a fost solicitat unul nou, acesta cu nr. 2115/27.12.2022 a fost eliberat după aprobarea actualizării P.U.G. cu H.C.L. 404/24.11.2022. În această documentație denumirea funcțională și regulamentul urbanistic sunt foarte puțin modificate. Coeficienții urbanistici sunt identici – P.O.T. max 65%, C.U.T. max 2,4 pentru parcelele de colț.

Pentru corectitudinea demersului urbanistic, cităm în documentație și regulamentul aprobat în 2022.

Acesta este următorul:

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse prin studiul de delimitare la vest și sud de zona istorică, respectiv în lungul străzii Gh. Doja și în zona adiacentă cuprinsă între paraul Poclos și calea ferată, în lungul culoarului creat de paraul Poclos, pe direcția zonelor rezidențiale majore;

Zona poate consolida centralitatea între zona istorică și zona gării principale, ca poarta de acces în oraș;

Ariile de extindere ale zonei centrale situate în afara zonei construite protejate sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de traversare și convergență spre nucleul istoric (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe spațiile situate la parter și locuirea de tip individual sau cea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană istorică preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea. Evoluția contemporană confirmă această tendință prin apariția unor dezvoltări punctuale ce amplifică și diversifică gradul de funcționalitate al zonei.

### 1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMADĂRI

Se instituie ca obiectiv de utilitate publică necesitatea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru zona gării principale, ca spațiu urban reprezentativ de contact, cu potențial de dezvoltare durabilă; planul va fundamenta posibilitatea realizării prevederilor studiului de mobilitate urbană durabilă privind realizarea nodurilor de circulație multimodala în spațiul municipiului Tg. Mureș.

Având în vedere situațiile atipice frecvente în ceea ce privește funcționalitatea precum și parcelarul neuniform pentru această zonă, intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu, se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism (PUZ) pe suprafețe delimitate conform avizului de oportunitate .

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor urmări conservarea coerenței dezvoltării acestei zone urbane, creșterea potențialului de centralitate.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate

acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## **CA - Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se vor avea în vedere funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în special pentru zona gării principale.

#### **Articolul 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală culturale, funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor financiar-bancare, comerciale (terțiare);
- Se admit funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, turism și alimentație publică, sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, parcaje pentru nod de circulație multimodală sau pentru descongestionarea circulației în zona centrală (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente; prezenta locuirii nu este obligatorie;
- Pentru construcțiile noi, spre zonele publice, parterul va avea funcțiuni de interes public;

#### **Articolul 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public, diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)
  - o accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel alternativ sau pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;



### **Articolul 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice lucrări care modifică trasee ale străzilor ce se continuă din Zona Construită Protejată , constituite în decursul diferitelor etape istorice de urbanizare sau spațiile publice existente;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Ansambluri rezidențiale monofuncționale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### **Articolul 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- În cazul implementării de funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere din cauză de utilitate publică gestionate de către administrația publică sau în parteneriat public-privat;
- Pentru celelalte funcțiuni se considera construibile parcelele cu suprafața minimă de 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

## **Articolul 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,0 metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- Clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 3,0 metri și nu cu mai mult de 9,0 metri cu respectarea condiției ca să nu lase vizibile calcanele clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; fac excepție de la această regulă situațiile de marcare prin plus de înălțime realizată a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații vor fi fundamentate prin studii de inserție care vor avea la bază analiza pe o suprafață de teren relevantă;

## **Articolul 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau

<b>P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii</b> <b>Beneficiar:</b> Ioniță Cătălin <b>Adresa:</b> str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 650/2020 Faza: P.U.Z. Data: 09.2023
--	---

unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue.

#### **Articolul 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **Articolul 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### **Articolul 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri.
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

### **Articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

### **Articolul 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități teritoriale de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### **Articolul 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- 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;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### **Articolul 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul

tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

#### **Articolul 14 – ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)**

POT max va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- POT max= 50% pentru parcele de front
- POT max= 65% pentru parcele de colț
- Excepție pentru clădirile ce includ garaje/parcaje colective POT max= 80%.

#### **Articolul 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)**

CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși :

- CUT max= 2,0 pentru parcele de front
  - CUT max= 2,4 pentru parcele de colț
- Excepție pentru clădirile ce includ garaje/parcaje colective CUT max= 3,0.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului, la baza colinei pe care sunt construite cartierele Tudor Vladimirescu și Dâmbul Pietros.

Clădirea propusă va prelua diferența de nivel de pe teren, cu amenajarea de spații verzi în incintă.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va reglementa doar terenul beneficiarului, pe care se propun 6 apartamente și un spațiu comercial.

Accesul în parcare subterană de va face din strada Predeal. Se estimează că vor fi amenajate maxim 12 locuri de parcare și 6 rastele de bicicletă, toate în incintă, conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

Concluziile studiului de circulație întocmit sunt:

Totalul deplasărilor estimate, produse și atrase de investiția propusă la orele de vârf ale orașului sunt:

- Qcalcul = 9 vehEt/ora – AM
- Qcalcul = 10 vehEt/ora – PM

Impactul traficului generat de investiție asupra capacității de circulație în intersecția studiată este nesemnificativ sub 1%, iar deplasările generate de investiția propusă nu modifică fluența circulației sau nivelul de serviciu înregistrate în scenariile fără proiect.

În urma simulărilor fluxurilor de trafic în scenariile Cu/Fără Proiect, a rezultat că rezerva de capacitate a intersecțiilor studiate, permite preluarea fluxurilor de trafic generate de investiția propusă fără a fi afectată fluența și siguranța circulației auto.

Conform articolului 2.4 al Avizului Tehnic Municipal nr. 147 din data de 12.08.2022, se va obține autorizație de construire, ulterior aprobării P.U.Z., pentru propunerea de modificare și amenajare a pasajului pietonal, conform planșei anexate al avizului.

Se va facilita amenajarea unei supralargiri a str Predeal pentru o mai fluentă posibilitate deca vira la dreapta spre bulevard.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune adoptarea denumirii funcționale din P.U.G. aprobat în 2022 **CA – Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate**. Aceasta nu diferă esențial de cea din P.U.G. 2002

Se preiau prevederile urbanistice ale acestora:

Lot minim de 500mp;

- Regim de înălțime max. S(D)+P+2E, conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș
- P.O.T. max. 65%;
- C.U.T. max. 2,4.

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe cu regim mic de înălțime S(D)+P+2E	-	-	0,370	65
2.	Locuințe unifamiliale	0,0180	31	-	-
3.	Zona verde	0,0320	55	0,0120	21
4.	Zona circulație subterană, platforme pietonale	0,0075	14	0,085	14
	<b>TOTAL</b>	<b>0,0575</b>	<b>100</b>	<b>0,575</b>	<b>100</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul are toate rețelele necesare funcționării.

Sunt în curs de obținere avizele și întocmire soluțiile de racordare la rețelele existente pentru noua clădire.

Imobilul reglementat are branșamente la apă, canalizare, electricitate. Se vor întocmi proiecte de aprovizionare cu utilități pe toate specialitățile.

#### Apă și canalizare

Pe străzile adiacente există rețele de apă și canalizare care pot prelua necesitățile noii clădiri. Corpul de clădire propus este amplasat pe traseul branșamentului de apă respectiv al racordului de canalizare existent. Aceste branșamente urmează a fi dezafectate, pe urmă relocalate într-o zonă liberă de construcții. Aceste lucrări vor fi autorizate și executate în paralel cu lucrările de demolare și construire. Modificarea și relocalarea branșamentului se va realiza exclusiv prin grija Companiei Aquaserv S.A.

Soluția de racordare va fi stabilită prin proiect tehnic de aprovizionare.

#### Electricitate

Conform aviz Distribuție Energie Electrică România, există rețele în zonă care pot prelua necesitățile noii clădiri de locuințe.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Soluția de racordare la rețeaua electrică va fi stabilită prin proiect tehnic avizat de furnizor.

#### Gaze naturale

Delgaz Grid S.A. are rețele în zonă, care pot prelua necesitățile de aprovizionare cu gaze naturale.

Racordarea la acesta se va face după proiect avizat de furnizor.

#### Telefonie

Conform aviz Orange Romania Communications S.A. există rețea de cabluri telefonice în zonă. Racordarea se va face în baza unei documentații tehnice de specialitate.



### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe de mici dimensiuni nu este dăunătoare mediului.

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Pe parcursul exploatării:

#### Gestionarea deșeurilor

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor;
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

#### Obiective

- implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor;
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;
- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.

#### Măsuri

- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora;
- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/eliminate pe toată perioada de implementare a P.U.Z.

Conform avizului A.P.M. Mureș și a avizului A.N.A.N.P. date la etapele anterioare, se vor respecta următoarele condiții:

- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- realizarea pentru etapa următoare de proiect a unui plan de refacere a cadrului natural, a zonelor verzi care vor fi afectate, în condițiile în care este interzisă utilizarea materialului săditor (la crearea de perdele de vegetație, elemente ornamentale) din specii adventive și/sau invazive;
- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul constructibil;
- planificarea platformei pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent;
- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se va proceda la un transfer de terenuri, prin modificarea formei parcelei beneficiarului deoarece acesta se va retrage cu limita de proprietate spre str. Predeal pentru a se crea o bandă de preselecție către bulevard.

<b>P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii</b> <b>Beneficiar:</b> Ioniță Cătălin <b>Adresa:</b> str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 650/2020 Faza: P.U.Z. Data: 09.2023
--	---

Suprafața compensată este de 41 mp și este disponibilă în zona limitrofă terenului beneficiarului.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

##### **4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Documentația respectă prevederile P.U.G. aprobat în 2002 ca și pe cele ale actualizării P.U.G., aprobat în 2022.

##### **4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate:

- releveu clădiri existente pe front și în imobil;
- studii de aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

##### **4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI**

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

##### **4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.**

Documentația inițiază un mod de locuire într-o zonă interesantă a intravilanului, accesibilă carosabil și cu utilități. Aplicarea ei continuă, în mod corect urbanistic, dezvoltarea făcută în anii 1970-1990 în zona cartierelor Tudor Vladimirescu și Dâmbu Pietros.

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela

## **I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **Aferent P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii**

în mun. Tg. Mureș, str. Predeal nr. 66/D, jud. Mureș

beneficiar: Ioniță Cătălin

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

### **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Târgu Mureș, elaborat de S.C. Arhitext Intersoft S.A. și aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- P.U.G. Targu Mures, elaborat de S.C. Proiect S.A.si aprobat cu H.C.L. 404/2022
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu modificările ulterioare.

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor pluviale, menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este pe frontul stradal.

6.2. Distanța față de limite este de 0,00m față de laterala vestică și 5,00m față de cea posterioară.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, conform H.G.R. 525/1998 și H.C.L. 6/2021.

### 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis.

9.2. Înălțimea maximă este S(D)+P+2Etaje.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021.

10.2. Terenul va avea împrejurime semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru U.T.R. **CA – Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate.**

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse prin studiul de delimitare la vest și sud de zona istorică, respectiv în lungul străzii Gh. Doja și în zona adiacentă cuprinsă între paraul Poclos și calea ferată, în lungul culoarului creat de paraul Poclos, pe direcția zonelor rezidențiale majore;

Zona poate consolida centralitatea între zona istorică și zona gării principale, ca poarta de acces în oraș;

Ariile de extindere ale zonei centrale situate în afara zonei construite protejate sunt reprezentate de zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de traversare și convergență spre nucleul istoric (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și restructurate fragmentar în spiritul urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe spațiile situate la parter și locuirea de tip individual sau cea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană istorică preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului primei jumătăți a secolului al XX-lea. Evoluția contemporană confirmă această tendință prin apariția unor dezvoltări punctuale ce amplifică și diversifică gradul de funcționalitate al zonei.

### 1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMADĂRI

Se instituie ca obiectiv de utilitate publică necesitatea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru zona gării principale, ca spațiu urban reprezentativ de contact, cu potențial de dezvoltare durabilă; planul va fundamenta posibilitatea realizării prevederilor studiului de mobilitate urbană durabilă privind realizarea nodurilor de circulație multimodala în spațiul municipiului Tg. Mureș.

Având în vedere situațiile atipice frecvente în ceea ce privește funcționalitatea precum și parcelarul neuniform pentru această zonă, intervențiile importante ce privesc restructurarea

integrala sau parțiala a unui teritoriu, se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism (PUZ) pe suprafețe delimitate conform avizului de oportunitate .

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor urmări conservarea coerenței dezvoltării acestei zone urbane, creșterea potențialului de centralitate.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădiri parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## **CA - Zona centrală situată în afara Zonei Construite Protejate**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se vor avea în vedere funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în special pentru zona gării principale.

#### **Articolul 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală culturale, funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor financiar-bancare, comerciale (terțiare);
- Se admit funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, turism și alimentație publică, sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, parcaje pentru nod de circulație multimodală sau pentru descongestionarea circulației în zona centrală (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente; prezenta locuirii nu este obligatorie;
- Pentru construcțiile noi, spre zonele publice, parterul va avea funcțiuni de interes public;

#### **Articolul 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public, diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
  - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)
  - o accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel alternativ sau pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### **Articolul 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice lucrări care modifică trasee ale străzilor ce se continuă din Zona Construită Protejată , constituite în decursul diferitelor etape istorice de urbanizare sau spațiile publice existente;
- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Ansambluri rezidențiale monofuncționale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### **Articolul 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru lotul reglementat se considera constructibilă parcela cu suprafața minimă de 500,0 mp și cu forma definită în ridicarea topografică;

#### **Articolul 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirea se va retrage de la aliniamentul străzii Predeal cu minim 2,50 m pentru a se permite supralărgirea străzii și față de bulevardul Pandurilor cu minim 2,00 m conform planșei A.2.2 Reglementări urbanistice – imobil beneficiar și A.5.1 Propunere mobilare teren;

#### **Articolul 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- Pentru derogarea de la distanța minimă față de limita laterală dreapta a parcelei prin mobilarea lotului în adâncimea sa, datorată alipirii clădirii propuse la calcanul existent și păstrarea aliniamentului acestui calcan, se propune amplasarea clădirii pe limita de proprietate cu acordul prealabil al proprietarului de drept al imobilului, acord anexat exprimat atât pentru P.U.Z. cât și pentru desființare construcții existente respectiv construirea clădirii de locuințe colective și servicii, amenajare acces auto și parcări, condiționat de respectare prevederi cod civil;
- În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

#### **Articolul 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

- Lotul va fi construit cu o singură clădire;

#### **Articolul 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct conform planșa A.2.2 Reglementări urbanistice – imobil beneficiar și a plașei A.5.1 Propunere mobilare teren;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale;

#### **Articolul 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;



- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și a modificărilor ulterioare;

#### **Articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente și va fi S(D)+ P+ 2 Etaje;

#### **Articolul 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități teritoriale de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;

- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### **Articolul 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- 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;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### **Articolul 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

#### **Articolul 14 – ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Articolul 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)**

POT max va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- POT max= 65% pentru parcele de colț

##### **Articolul 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)**

CUT max va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși :

- CUT max= 2,4 pentru parcele de colț

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela

## PLAN DE ACȚIUNE

### IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

#### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii**

Amplasament: **str. Predeal nr. 66/D, mun. Târgu-Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **Ioniță Cătălin**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.**

**Arh. Angela Kovacs**

Data elaborării: **09. 2023**

Număr proiect: **650/2020**

#### 2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

<b>LUCRĂRI</b>	<b>PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE</b>	<b>INVESTITOR/ FINANȚATOR</b>
Finalizare P.U.Z.	Februarie 2024	Ioniță Cătălin
Obținere C.U.pentru demolare/construire	Martie 2024	Ioniță Cătălin
Obținere A.D.	Iulie 2024	Ioniță Cătălin
Obținere avize pentru construire	Iulie – Noiembrie 2024	Ioniță Cătălin
Obținere A.C.	Ianuarie 2025	Ioniță Cătălin
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Ianuarie 2025 – Aprilie 2025	Ioniță Cătălin
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025	Ioniță Cătălin
Drumuri și rețele edilitare	2025	Ioniță Cătălin

Beneficiar:

Ioniță Cătălin

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

## **GLOSAR DE TERMENI**

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definierea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

**Construcții anexe** – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

**Construcție existentă** - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic,

conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

**Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se

va retrace de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;



<b>P.U.Z. Demolarea parțială a construcției existente și construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și servicii</b> <b>Beneficiar:</b> Ioniță Cătălin <b>Adresa:</b> str. Predeal nr. 66/D, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 650/2020 Faza: P.U.Z. Data: 09.2023
--	---

- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).