

Beneficiar:
SZALÓ JÓZSEF

PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE
LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ,
ASIGURARE ACCESE

Actualizare PUZ nr.2/2019 după aprobare PUG Tg-
Mureş, cu HCLM 404/24.11.2022
Tg-Mureş, zona Dealul Budiului, str. Mestecănişului nr.37

Proiect nr. 1305.0/2023- faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureş
STRADA TINERETULUI NR.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncţionalităţi
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă

- 3.2. Prevederi ale PUG TG-MUREȘ
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
 1. Rolul RLU
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniu de aplicare
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
- V. Regulament la nivelul RLU aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.0.1	⇒ Încadrare în PUG Tg-Mureș	sc. 1 : 5000
S.1	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
S.2	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
S.2.1	⇒ Posibilitate de mobilare	sc. 1 : 500
S.3	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
S.4	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
S.5	⇒ Secțiune prin teren	sc. 1 : 200
S.6	⇒ Ortofoto a zonei vizat de OCPI	sc. 1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase CF actualizate

- Certificat de Urbanism pt. PUZ
- Avize CTATU
- Aviz de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Studiu de soluție Electrica
- Studiu de circulație, avizat de către Comisia de Circulație
- Plan orto-foto a zonei studiate
- Poze
- Avize:
 - SDEE TRANSILVANIA SUD
 - AQUASERV
 - DELGAZ grid
 - TRANSGAZ
 - ROMGAZ
 - DEPOMUREȘ
 - Telekom
 - Sănătatea populației
 - Securitatea la incendiu
 - Ministerul culturii
 - ANIF
 - Comisia de Circulație
 - Serviciul Fond funciar și Registrul Agricol
 - ADP
 - Aviz Direcția Tehnică
 - Agenția Mediului
 - Dovada taxa RUR
 - Declarație proprietar
 - Acord vecini
 - Poze cu panourile de informare a populației
 - Aviz Ministerul Apărării Naționale
 - Aviz Min. Agriculturii și Dezvoltării Rurale
 - Aviz Consiliul Județean Mureș
 - Dezbateri publică
 - Aviz tehnic municipal

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE
Amplasament :	Tg-Mureş, zona Dealul Budiului, str. Mestecănişului nr.37
Beneficiari :	SZALÓ JÓZSEF Tg-Mureş, str. Petru Dobra nr.12
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureş str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim II - 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Şef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectanți urbanism	arh. Keresztes Géza
	t. arh. Gyéresi Mária
Proiectant utilități SC MULTIVAN SRL	ing. Oltean Lucian

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE
Amplasament :	Tg-Mureş, zona Dealul Budiului, str. Mestecănişului nr.37
Beneficiari :	SZALÓ JÓZSEF Tg-Mureş, str. Petru Dobra nr.12
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureş str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim II - 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proprietatea reglementată are suprafaţa de 4.345,0mp situat în Dealul Budiului, lângă DE nr. cad.806, având adresa administrativă de str. Mestecănişului nr.37.

Imobilul studiat în PUZ este o parcelă edificată în anii '50 cu casă de locuit cu curte şi grădină, proprietatea familiei Szaló, considerat intravilan insular (şi impozitat ca intravilan), în PUG Tg-Mureş aprobat – conform Aviz Fond Funciar şi Registru Agricol anexat.

Conform Avizului OP nr.10/18.04.2023 se prevăd următoarele reglementări:

1. **Teritoriul reglementat prin P.U.Z.** cuprinde parcela propusă pentru edificare cu suprafața de teren de 4345mp, delimitată la Nord și la Est de terenuri arabile libere de construcții, la Vest de imobil reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 80/26,02.2009, la Sud- Vest de drumul de exploatare existent DE 806 propus pentru modernizare și la Nord- Vest de corp de drum situat în prelungirea str. Mestecănișului spre str. Viile Dealul Mic.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este delimitat de corp de drumul situat în prelungirea str. Mestecănișului spre str. Viile Dealul Mic, de drumul de exploatare existent DE 806 propus pentru modernizare și de terenuri arabile libere de construcții.

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Categoriile funcționale existente pe terenul beneficiarului, conform PUG Municipiul Târgu Mureș" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022:

- UTR"LV2"- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant ;
- UTR"AA2"- subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan ;
- UTR"V5"- culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Servituți de trecere: conform CF nr. 136742- Târgu Mureș, nr cad. 136746 este notat drept de servitute de trecere în favoarea parcelei cu nr. cad. (4982) Inscrisă în CF nr. 97209/N- Târgu Mureș și în favoarea parcelei cu nr. cad. (4984) inscristă în CF 97211/N(actual nr. 136746- Tg. Mureș) ;

Alte servituți de trecere: în funcție de statutul juridic final al imobilelor afectate drumuri, infrastructură edilitară, etc;

Se va reglementa situația juridică a drumurilor din care se accede la parcela reglementată prin P.U.Z.

Fără servituți de vedere: se vor respecta prevederile codului civil.

3. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**

- UTR"LV2":

- POTmin= POTexistent= 1,08; POTmax-10%;

- $CUT_{min} = CUT_{existent} = 0,01$; $CUT_{max} = 0,15$;
 - înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este $D+P(5,5\text{ metri})(P+M)$;
 - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornișei;
 - înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20metri);
 - regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR- ZSAC;
- UTR "AA2":
- $POT_{min} = 0\%$; POT_{max} : pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/pomicole $POT_{max} = 1,0\%$;
 - $CUT_{min} = 0$; CUT_{max} : pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/pomicole $CUT_{max} = 0,10$;
- UTR "V5":
- POT_{min} ; POT_{max} ;
 - CUT_{min} ; CUT_{max} în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
 - Aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z.
 - Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- UTR "LV2": parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă; accesele auto și pietonale pe parcela propusă pentru reglementare se realizează din str. Mestecănișului, din drumurile de

exploatare din zonă propuse pentru modernizare prin P.U.G. și prin servitutea de trecere legal instituită, notată în cartea funciară cu nr. cad. 4985 din CF nr. 97212/N Tg. Mureș.

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil pentru autovehiculele de stingere a incendiilor.

Se reglementează infrastructura edilitară din zona studiată, în acord cu Avizul Tehnic Municipal, ale deținătorilor de rețele și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Vor fi identificate posibilitățile reale de asigurare a utilităților necesare funcționării obiectivelor propuse. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc); fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare

- UTR"AA2": realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele sanitare în vigoare privind igiena și protecția mediului pentru terenurile agricole/pomicole/viticole este obligatorie; este interzisă deversarea apelor uzate și meteorice în pâraie; acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole/pomicole; deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare,

- UTR"V5": zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc); zonele vor fi echipate edilitar și

gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte;

- UTR"LV2": 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 normat pentru fiecare funcțiune în parte; nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor; parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu cu specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei la Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

Se va asigura procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse, eu specificul zonei și conform legislației în vigoare; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%; pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spatiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi; pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă); se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminți permeabile; 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 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor .

- UTR"AA2": regula generală este aceea a conservării actualei structuri de folosința a terenurilor; se recomandă transformarea pășunilor în fânațe; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ;

- UTR"V5": se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră; intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor; ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejuririlor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii .

5. Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse și conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Aviz tehnic Arhitect Șef; Aviz C.T.A.T.U.; Avize deținători de rețele- SC"Compania Aquaserv"SA, Distribuție Energie Electrică România, SC"Delgaz grid"SA, SC"Telekom România Communications"SA, SC"Romgaz"SA, Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA, SC"Depomureș Engie"SA; Aviz Agenția pentru Protecția Mediului; Aviz Inspectorat pentru situații de urgență

„Horea”; Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș; Aviz Tehnic Municipal; Aviz ANIF; Punct de vedere al Serviciului Fond Funciar și Registrului Agricol; Acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile P.U.Z.; Dovada reglementării juridice a drumurilor de acces la zona reglementată prin P.U.Z.; Studiu geotehnic și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate, conform art. 20, alin. 3, din Ordinul 233/2016; Declarația autenticată a beneficiarilor potrivit căreia extinderea rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor vor fi realizate pe cheltuiala proprie și privind asumarea responsabilității în cazul eventualelor daune provocate imobilelor proprii sau imobilelor învecinate, ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse.

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate:

- PUG NOU Tg-Mureș aprobat cu HCLM nr.404/24.11.2022
- PUZ aprobat cu HCLM nr. 94/216.03.2015 (Halațiu Maria)
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Studiu de soluție Electrică
- Studiu de circulație
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo ‘70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona studiată este în dezvoltare continuă dar și obligatorie prin aprobarea PUG Tg-Mureș, prin care se prevăd zone funcționale diferite de cele existente și reglementări radical diferite pentru întreg dealul Budiului.

În situația existentă pe proprietatea Szalo din cei 4.345,0mp, suprafață de 838,0mp este impozitat, ca curți construcții deserving casa de locuit neconfortabil existent în regim S+P construit în anii '50, iar restul de 3.507,0mp este teren arabil intravilan.

În vecinătățile proprietății s-au aprobat prin PUZ-uri construirea unor case rezidențiale, încadrate în Subzona LV1 din PUG Tg-Mureș valabil până în 2022.

PUG Tg-Mureș își schimbă funcționalitățile existente din documentațiile urbanistice anterioare, cu noi reglementări, care sunt redactate în capitolele din această documentație.

2.2. Încadrarea în localitate

Imobilul studiat se situează în zona Dealul Budiului, în amonte de pârâul Róka, o zonă în curs de construire cu case rezidențiale, realizate insular, în baza documentațiilor urbanistice aprobate.

Accesul se realizează ușor din str. Mestecănișului în prelungirea acestuia, aprobat prin PUG Tg-Mureș.

Este o zonă cu panoramă splendidă asupra întregii așezări, o rezervă potențială pentru dezvoltarea zonei de locuit a municipiului.

VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIATE:

- **NORD-VEST** – strada Mestecănișului neamenajată, casă rezidențială conform PUZ aprobat (Halațiu Maria), aleea privată cu suprafață de 299,0mp

proprietatea Szalo

- SUD-VEST – DE nr.806 drum de deservire agricolă neamenajată
- NORD-EST – teren arabil extravilan, proprietatea familiei Vizi Mária
- SUD-EST – teren arabil extravilan, proprietatea familiei Székely Viktor

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea domnului Szalo Jozsef, în calitate de beneficiar, pentru stabilirea condițiilor de fundare de pe amplasament.

Terenul pe care s-au executat investigațiile geotehnice se află în localitatea Târgu Mureș, str. Mestecănișului nr. 37, identificat conform fișei cadastrale nr. 136746/ 136753, având o suprafață de 299 mp și 4345 mp. Studiul geotehnic s-a întocmit în vederea elaborării PUZ- construire casă D+P+M.

Pentru cercetarea amplasamentului în cauză, a fost stabilită execuția a două foraje geotehnice, în sistem mecanic, uscat, percutant, iar pentru evaluarea stării fizice a complexelor interceptate pâna la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorii de strat. S-au executat și un test in situ cu penetrometrul dinamic greu (DPH), pentru evaluarea gradului de indesare/consistenței pământurilor. Lucrările de investigație în teren, analizele și metodologiile de calcul adoptate s-au efectuat în conformitate cu standardele și normativele în vigoare, dintre care menționăm:

- SR EN 1997-1/2006 EUROCOD 7: Proiectare geotehnică - Partea 1. Reguli generale.
- SR EN 1997-2/2008 EUROCODE 7: Proiectare geotehnică — Partea 2. Investigarea terenului și încercări.

- SR EN ISO 14688-1/2004: Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor — Partea 1. Identificare și descriere.
- SR EN ISO 14688-2/2004: Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor - Partea 2. Principii pentru identificare.
- STAS 1242/4-85 Cercetări prin foraje executate în pământuri.
- STAS 3300/2-85 Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe.
- NP 126/2012- Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari
- SR EN ISO 22476-2:2006 Cercetări și încercări geotehnice. încercări pe teren. Partea 2: incercare de penetrare dinamică.

DATE GENERALE

Geologia si relieful zonei

Orașul Târgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre Podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului Mureș, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară. în unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale.

Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară, cuaternară. Depozitele cuaternare cuprind depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă. (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a orașului Târgu Mureș, într-o zonă deluroasă, complicată din punct de vedere geomorfologic. Partea mai dificilă a dealului o reprezintă versantul dinspre Viile Dealul Mic. Acolo sunt vizibili versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denundare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale. Pe versantul cu expunere spre Calea Sighișoarei, nu sunt vizibile planuri de alunecare, sau degradări semnificative (cel puțin în zona limitrofă amplasamentului). Sunt

prezente local forme ale eroziunii de versant, inclusive vechi văi torențiale, terase, forme structurale.

Date hidrogeologice

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulari locale ale vailor fluviatile actuale și vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane. Apa subterană a fost interceptată în foraje deasupra stratului de bază, la adâncimea de - 6,20 m (F2) și -7,00 m (F1).

Menționăm că apele de suprafață prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, pot forma pe intervale scurte de timp torenți locali, cu efecte importante asupra pantei (spălări, infiltrări) și posibile acumulari în zona amplasamentului, având ca efect scăderea rezistenței la forfecare și coeziunea pământurilor.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu ierni reci și veri călduroase. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NV.

Precipitații medii anuale — între 600 și 1000 mm.

Temperatura aerului :

- medie multianuală între 6 și 9 °C.
- medie minimă între -3 și - 6 °C.
- medie maximă între 16 și 20 °C.

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, conform "CR 1-1-3-2012-Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", amplasamentul se află în zona cu încărcarea de referință din zăpadă s_0 , $k=150 \text{ kgfimp.}$ conform "CR 1-1-4-2012-Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", amplasamentul se află în zona cu presiunea de referință a vântului $q_{ref}=0,4 \text{ kPa}$.

Conform STAS 6054 77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80 ÷ 90 cm.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

CONDIȚII TEHNICE — GEOLOGICE

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții, s-au executat două foraje geotehnice, marcate pe planul de amplasament anexat. La realizarea forajelor s-a utilizat o instalație de foraj Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat. Forajele s-au realizat la adâncimile de -7,00, față de cota 0,00 m nivel teren. S-a interceptat următoarea stratificație:

F1 -amonte

0.00 — 0.30 m - Sol vegetal.

0.30 3.00 m - Argilă prăfoasă cafenie, de la -1,40 m galbenă, plastic vârtoasă, cu intercalații subțiri nisipoase.

3.00 — 3.90 m — Alternanțe de praf argilos/ nisip argilos galben, plastic vârtos.

3.90 5.00 m Pietriș cu nisip argilos, îndesare medie.

5.00 — 7.00 m — Alternanțe de praf argilos/ nisip argilos galben, plastic consistent.

7.00 — 7.50 m — Argilă marnoasă cenușiu- vineție, tare

Apa subterană a fost interceptată la -7,00 m.

F2 —aval

0.00 — 0.40 m - Sol vegetal.

0.40 — 3.60 m - Argilă prăfoasă cafenie, de la -1,40 m galbenă, plastic vârtoasă, cu intercalații subțiri nisipoase.

3.60 — 4.20 m — Alternanțe de nisip argilos galben/ pietriș.

4.20 — 6.20 m — Alternanțe de praf argilos/ nisip argilos galben, plastic consistent.

6.20 — 7.00 m — Argilă marnoasă cenușiu- vineție, tare

Apa subterană a fost interceptată la -6,20 m, deasupra stratului de argilă marnoasă.

Principalii parametri geotehnici

Argilă prăfoasă

-umiditatea(W)-22%

-indice de plasticitate(Ip)- 24-28%

-indicele de consistență(Ic)- 0,81-0,98

-indicele porilor(e) -0,92-0,96

-unghiul de forfecare internă $\varphi = 13^\circ$ (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)

-coeziunea $c = 27$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)

-modul de deformație liniară $E = 11.000$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)

Praf argilos/ nisip argilos

-umiditatea (W)-19-23%

-indice de plasticitate(Ip)- 10-18%

-indicele de consistență(Ic)- 0,66-0,71

-unghiul de forfecare internă (φ) = 24° (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)

-coeziunea $c = 10$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)

-modul de deformație liniară $E = 8000-9000$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Conform normativului NP 074/2014 parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importantă	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Teren dificil de fundare (terenuri în	Fără epuizmente	Normală	$a_g = 0,15$	Fără riscuri	

pantă cu potential de alunecare)					
6 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	13 pct.

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică - risc geotehnic moderat.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a orașului Târgu Mureș, între Viile Dealu Mic și Calea Sighișoarei, pe versantul din stânga pârauului Budiu (Dealul Budiului). Ținând cont de caracteristica stratificației locale, a pantei mari și a scurgerilor nesistemizate de ape pluviale de pe versant, zona amplasamentului se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice complicate. Din suprafața de 4644 mp, sunt delimitate 3 folosințe: Sla=838 mp este curți construcții, edificată cu casă de locuit P, construită în anii 50; S 1 b=3 507 mp, livadă cu pomi fructiferi aferentă casei existente; S2=299 mp, fâneață, acces servitute. Proprietarii doresc introducerea în intravilan a întregii proprietăți de 4644 mp și construirea unei case D+P+M. Terenul pe care se va construi are o înclinare de aprox. 10%, cu expunere nordică, fiind delimitat pe laturile est/ vest de 2 foste văi torențiale. S-au executat 2 foraje geotehnice în baza cărora s-a stabilit stratificația locală cu parametrii geotehnici aferenți și s-a realizat un profil geologic zonal. Adicional, s-a realizat un test cu penetrometrul dinamic greu, pentru a afla consistența/ gradul de îndesare in situ a pământurilor interceptate. Forajele s-au executat la o distanță de aproximativ 10 m unul față de celălalt, F1 în amonte, F2 în aval. S-au interceptat în general strate coezive, argile prăfoase/ prafuri argiloase, între care apar intercalații de nisip argilos sau chiar pietriș. formațiuni coezive, argilos-prăfoase și prăfos argiloase, evidențiate în fișele foraj elor. Aceste strate sunt de proveniență deluvială așezate peste stratul de bază —argilă mamoașă cenușie, interceptată în forajul F2 la adâncimea de -6,20 m și F 1 la -7,00 m. Din analizele de laborator și testul cu penetrometrul, pământurile au o consistență bună, dar alternanțele de strate coezive/ slab coezive de la aprox. -3,00 m în jos, sugerează vechi mișcări ale versantului, stabilizate. în ciuda consistenței bune a pământurilor, având în vedere condițiile de pantă, se recomandă o încărcare cât mai redusă a versantului. Din

punct de vedere al clasif cării argilelor conform NP 126-2010 (Pământuri cu urnflări și contracții mari), sunt argile cu activitate medie (IP=28%, UL=90). Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -6,20/-7,00m, deasupra stratului de marnă, mai sus de aceasta nefiind interceptate pământuri umezite sau frământate. Menționăm că apele de suprafață prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, pot forma pe intervale scurte de timp torenți locali, cu efecte importante asupra pantei (spălări, infiltrări) și posibile acumulari în zona amplasamentului, având ca efect scăderea rezistenței la forfecare și coeziunea pământurilor.

Vizual nu se constată efecte ale unor alunecări active. La casa prezentă pe teren, care datează din anii 50, nu am constatat crăpături/ fisuri majore, care să fie asociate cu deplasări ale terenului. Totuși, în condițiile unor intervenții antropice de amploare asupra versantului (excavații mari, supraîncărcări, despăduriri, drenaj deficitar), coroborate cu factorii de risc natural (pantă, ape meteorice, litologie predispusă la umezire, precipitații abundente, cutremure), nu excludem riscul producerii de alunecări de teren. Pentru menținerea stabilității terenului se recomandă: drenaje de suprafață, efectuarea de rigole, canale și șanțuri, ce nu permit pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice — mecanice; - protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil; - sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare. - plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității zonelor de pantă. - ziduri de sprijin adecvate, în funcție de condițiile de proiectare și de intervenția asupra versantului. Conform normativului NP 074/2014 perimetrul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2— risc geotehnic moderat. Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zona și se recomandă la minim - 1,50 m, în argila prăfoasă cafenie/ cafeniu-gălbuie. Ținând cont de condițiile locale (pantă, pământuri prăfoase, efectul apelor de suprafață ce pot provoca scăderea proprietăților naturale fizice ale straturilor), se recomandă

construcții ușoare, pentru evitarea supraîncărcării versantului. Se va lua în calcul o presiune convențională $P_{conv} < 200 \text{ kPa}$.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț. Umpluturile de lângă fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii, sau se va evacua în vederea evitării încărcărilor suplimentare //,, "P "4-.° 11P3 gt

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010. Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil. Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament. Dacă la săpăturile pentru fundații se vor constata pământuri cu proprietăți geotehnice diferite de cele prezentate în studiu, se vor executa investigații geotehnice suplimentare.

2.4. Circulația

Prin drumul de deservire nr. DE nr.806 neamenajat, proprietatea realizează legătura cu str. Mestecănișului, prin prelungirea acestuia până la limita de intravilan spre str. Budiului, mai departe spre centrul Municipiului și alte puncte de atracții. Porțiunea recent introdusă în intravilan este dotată doar cu cablu optic și nu este modernizată.

Se remarcă faptul că în PUG aprobat Tg-Mureș acest drum de deservire este propus pentru STRADĂ LOCALĂ cu 9,0m lățime, idee respectată în acest PUZ.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din suprafața de 4.345,0mp, în baza documentației cadastrale aprobată de Primăria Tg-Mureș, și a CU nr. 965/29.05.2018, sunt delimitate 2 folosințe:

- S1a = 838,0mp este curți-construcții, edificată cu o casă de locuit din anii '50, fără confort, compusă din cameră și bucatărie.
- S1b = 3.507,0mp livadă cu pomi fructiferi aferentă casei existente

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redată pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– străzi locale neamenajate, fără dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități a drumurilor de deservire propuse pt. străzi locale
Fond construit existent	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile	– case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M
Probleme de mediu	– echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări	– până la realizarea rețelelor orășenești, se propun sisteme proprii autorizate pentru apă și canalizare – prelungirea rețelelor și realizarea racordurilor și branșamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– din lipsa utilităților și a pantei se pot crea deversări	– executarea utilităților conform proiecte aprobate – canalizarea apelor pluviale prin șanțuri deschise

2.6. Echiparea edilitară

Există cablu optic, pe DE 977, executat în 2018.

Zona studiată nu are utilități în rețeaua municipală. Casele existente folosesc sisteme proprii tehnico-edilitare autorizate (fântâni forate, bazine vidanjabile și încălzire cu combustibil solid).

În PUG Tg-Mureș aprobat este prevăzut dotarea în baza unui proiect de mare anvergură asigurarea utilităților pe malul stâng al pârâului Róka, prin extinderea rețelelor electrice, apă, canalizare și gaz de distribuție existente în municipiu la capătul străzii Mestecănișului și în strada Viile Dealul Mic.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de mediu în afara existenței conductelor și a sondei de gaz aflate în proprietatea Romgaz, care sunt situate la distanță de proprietatea Szalo, fără a avea influențe negative asupra proprietății reglementate.

2.8. Opțiuni ale populației

Din cauza ritmului rapid a zonelor construite rezultă un interes crescut din partea populației orașului pentru crearea unei zone de locuit de tip suburbia, cu panorama splendidă, aer curat cu loturi pentru livezi și grădinărit intercalate cu case de locuit și vile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale studiilor fundamentare

În baza Avizului de Oportunitate nr.10 din 18.04.2023 și a Certificatului de Urbanism nr.308/22.02.2023 s-a întocmit prezenta documentație PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE, conform cerințelor din CU, Aviz de Oportunitate, s-a întocmit Studiul geotehnic, Studiu de soluție pentru rețele electrice și Studiu de Circulație, vizată de deținătorii rețelelor și organele

competente. S-a obținut acordul vecinilor directe pentru realizarea propunerilor din PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG Tg-Mureș

Conform Avizului de Oportunitate nr.10 din 18.04.2023, emis de Serviciul de Urbanism al Primăriei Tg-Mureș, suprafața întregă a proprietății Szalo cu 4.345,0mp a devenit intravilan cu următoarele Subzone funcționale:

- LV2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT, suprafață edificabilă cu o casă veche – 3.619,0mp
- V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ – 218,0mp
- AA2 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, LIVEZI, PĂȘUNI, FÂNAȚE, PEPINIERE SITUATE ÎN INTRAVILAN – 508,0mp ;

Reglementările prevăzute în PUG pentru Subzonele existente se vor respecta fără derogări prin propunerile actualului PUZ .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune o casă de locuit unifamilială cu confort a cărei volumetrie, aspect arhitectural și finisaj să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune respectarea propunerilor din Studiu de circulație aprobat, care respectă prevederile din PUG NOU Tg-Mureș, cu următoarele propuneri pentru zona studiată:

- Menținerea accesului existent prin aleea carosabilă existentă la proprietatea Szaló până la realizarea străzii locale conform PUG TG-Mureș aprobat

- Realizarea a două accese carosabile separate din strada laterală, una în incinta curți-construcției, și una în livada din amonte.
- Pentru realizarea modernizării străzii, va fi necesar trecerea în domeniu public a unei suprafețe de 252,0mp, suprafață din proprietatea Szalo, care va fi concretizată în baza documentațiilor de realizare a străzii locale de 9,0m lățime. Până la realizarea acestei străzi, suprafața de 252,0mp se propune în interdicție de construire și se va folosi în continuare ca și acces servitutea de trecere existentă.
- Se va respecta HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.

3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform Avizului de Oportunitate, se propune încadrarea proprietății studiate în cele 3 Subzone cu următoarele suprafețe:

- LV2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT – cuprinde o suprafață de 3.619,0mp
- V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ – cuprinde o suprafață de 218,0mp
- AA2 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, LIVEZI, PĂȘUNI, FÂNAȚE, PEPINIERE SITUATE ÎN INTRAVILAN – cuprinde o suprafață de 508,0mp

3.5.1. Zonificare propusă

Se propun următoarele zone funcționale:

Li → Zona de locuințe cuprinzând parcelele construite și cea propusă pentru construire cu accesul privat

Cr → Zona propusă pentru circulații în domeniu public, cu 9,0m lățime

Te → Zona aferentă lucrărilor tehnico-edilitare.

Vz → Zone verzi – livezi și Subzona AA2

Vp → Zona de protecție a conductelor de gaz – Subzona V5

3.5.2. Bilanțuri teritoriale

Bilanț teritorial al zonei studiate (13.168,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren agricol	9.585,0	72,8	1623,0	12,3
Zonă de locuit	1.643,0	12,5	4677,0	35,5
Zonă verde – rezervă pt. zonă de locuit	—	—	3676,0	28,0
Circulații	1.940,0	14,7	3.192,0	24,2
TOTAL	13.168,0	100,0	13.168,0	100,0

Bilanț teritorial al proprietății reglementate (4.345,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	3.507,0	75,5	—	—
Zonă de locuit	838,0	18,0	1.500,0	34,5
Livadă (zone verzi)	—	—	2.593,0	59,7
Circulații	—	—	252,0	5,8
TOTAL	4.345,0	100,0	4.345,0	100,0

Bilanț teritorial parcelă construibilă (1.500,0mp curți-construcții)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	462,0	100,0	—	—
Curți-construcții, din care:	838,0		1.500,0	100,0
– Construcții	46,0	—	150,0	10,0
– Pavaje	—	—	100,0	6,7
– Zone verzi	1.454,0	—	1250,0	83,3
TOTAL	1.500,0	100,0	1.500,0	100,0

3.5.3. Indici urbanistici

În Subzona LV2 se prevăd următoarele indici maximi admiși:

POT maxim admis: 10%

CUT maxim admis: 0,15 (D+P)

3.5.4. Regimul de înălțime

Se propune regimul de înălțime D+P pentru casa unifamilială propusă.

3.5.5. Regimul de aliniere

Limita edificabilă propusă 1.500,0mp, care va funcționa cu folosința curți-construcției, se propune cu următoarele retrageri:

- Minim 5,0m față de limita suprafeței edificabile spre stradă
- Minim 3,0m față de limita laterală stânga a suprafeței edificabile, spre proprietățile Halațiu Mária și Roman Ioan
- Minim 3,0m față de limita laterală dreapta a suprafeței edificabile spre livada proprie
- Minim 5,0m față de limita posterioară a suprafeței edificabile a parcelei, spre proprietatea Csató Anna.

3.5.5. Casa de locuit propusă

- **Aria construită propusă:** 260,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 450,0mp
- **Funcțiuni propuse:**
 - **demisol:** garaj, cameră tehnică
 - **parter:** antreu, baie, cămară, hol, living, scară, bucatărie, cămară, garaj cu 1 loc, cameră tehnică, 2 terase acoperite;;
 - **mansardă:** hol, casa scării, 3 dormitoare cu dressing, 1 baie, balcoane;
- **Structura propusă:**
 - fundație continuu de beton

- zidărie portantă din cărămidă, cu planșeu b.a. și sâmburi de beton armat la punctele de susținere
 - acoperiș cu șarpantă de lemn cu învelitoare de țigle ceramice.
- **Arhitectura propusă:**
- Se propune o arhitectură modernă, cu finisaj adecvat, prin care casa nouă se va înscrie în zona adiacentă, cu caracter rezidențial. Se propun culorile pastel, ca tencuieli decorative în finisarea fațadelor.
- **Regimul de construire propus: DEMISOL+PARTER**

PARCAJE

Parcarea și staționarea autovehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Până la realizarea rețelelor orășenești, se propun sisteme proprii autorizate pentru apă și canalizare.

- **alimentare cu apă:**
 - Alimentarea cu apă se asigură prin hidrofor din fântâna existentă cu debit suficient.
- **canalizare menajeră:**
 - se propune prin soluție privată până la realizarea canalizării prin rețea a întregii zone
- **canalizare pluvială:**
 - se propune prin șanțuri de gardă deschise pe fiecare proprietate, evitând deversările
- **încălzirea:**
 - Se va asigura prin centrală cu combustibil solid
- **iluminat electric:**
 - Zona este dotată cu LEA 0,4kV (la vecini), de unde se poate prelungi, cu acordul vecinilor. Documentația cuprinde Studiu de soluție aprobat de Sc Electrica Sa, privind prelungirea rețelei electrice orășenești,

pentru alimentarea proprietății reglementate, care este redată pe planșa cu reglementări edilitare din PUZ actual.

– **salubritate:**

- Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente.

Toate utilitățile vor fi realizate din investiția proprietarului.

3.7. Protecția mediului

Locuința propusă este prevăzută conform normelor sanitare și de mediu - asigurând condiții de trai la nivelul normelor europene, fără agresiunea mediului ambiant.

Se stabilesc condițiile de salubritate - aprobate pentru așezare – prin realizarea contractelor cu deținătorii serviciilor existente pentru transportul periodic a gunoiului menajer la gropile de gunoi autorizate.

Se vor respecta cele prescise în studiul geotehnic întocmit, privind condițiile de fundare și canalizarea apelor de suprafață studiind și necesitatea eventualelor ziduri de sprijin, cu ocazia întocmirii proiectelor pentru case și a împrejurimilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- **Străzi locale** domeniu public existent și propus
- **Utilitățile existente și propuse** amplasate pe domeniu public

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Proprietatea este identificată în extrasul CF:

- S1 = Parcela este identificată în CF nr. 136753 Tg-Mureș, cu nr. Cad. 136753, în suprafața de 4.345,0mp intravilan, din care S1a = 838,0mp este curți-construcții și S1b = 3.507,0mp este livadă intravilan, aflat în proprietatea lui Szaló József, ca bun propriu
- Accesul de tip servitute de trecere existentă aflată în proprietatea Szaló József, este identificat în CF nr.136746 în suprafața de 299,0mp cu 6,0m lățime aprobată prin PUZ Halațiu Maria – Roman Ioan.

3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public conform tabelului de mai jos:

CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietatea studiată)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	4.345,0	100,0	4.093,0	94,2
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	252,0	5,8
TOTAL	4.345,0	100,0	4.345,0	100,0

4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Se dorește construirea unei case unifamiliale confortabile, prin care se va continua ideea de creare a unui nucleu de locuințe unifamiliale, pe parcele mai comode, conform PUG NOU Tg-Mureș.

- **Aria construită existentă:** 47,0mp
- **Aria desfășurată existentă:** 47,0mp
- **Aria construită propusă:** 260,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 450,0mp

INDICI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUȘI

(conf. Aviz CTATU)

POT maxim admis: 10%

propus: 10%

CUT maxim admis: 0,15 (D+P)

propus: 0,15 (D+P)

Notă: Indicile au fost calculate la suprafața de 1.500,0mp, curți construcții.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE

Actualizare PUZ nr.2/2019 după aprobare PUG NOU Tg-
Mureş, cu HCLM 404/24.11.2022 Tg-Mureş, zona
Dealul Budiului, str. Mestecănişului nr.37

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul regulament defineşte drepturile şi obligaţiile în domeniul urbanismului, arhitecturii şi executării construcţiilor în sensul legislaţiei specifice, în domeniul urbanismului:

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUG NOU Tg-Mureş aprobat
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureş, privind dimensionarea locurilor de parcare.
- Legea privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea şă completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului şi urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a v –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),

- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
 - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ localitatea Tg-Mureș – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș Subzonele pentru parcelele studiate.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

Li → Zona de locuințe cuprinzând parcelele construite și cea propusă pentru construire cu accesul privat

Cr → Zona propusă pentru circulații în domeniu public, cu 9,0m lățime

Te → Zona aferentă lucrărilor tehnico-edilitare.

Vz → Zone verzi – livezi și Subzona AA2

Vp → Zona de protecție a conductelor de gaz – Subzona V5

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat în suprafață de 4.345,0 mp, se va încadra în Subzonele:

- LV2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT
- V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ
- AA2 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, LIVEZI, PĂȘUNI, FÂNAȚE, PEPINIERE SITUATE ÎN INTRAVILAN ;

Recomandări privind organizarea circulației

- Menținerea accesului existent prin aleea carosabilă existentă la proprietatea Szaló până la realizarea străzii locale conform PUG TG-Mureș aprobat
- Realizarea a două accese carosabile separate din strada laterală, una în incinta curții-construcției, și una în livada din amonte.
- Pentru realizarea modernizării străzii, va fi necesar trecerea în domeniu public a unei suprafețe de 252,0mp, suprafață din proprietatea Szalo, care va fi concretizată în baza documentațiilor de realizare a străzii locale de 9,0m lățime. Până la realizarea ecestei străzi, suprafața de 252,0mp se propune în interdicție de construire și se va folosi în continuare ca și acces servitutea de trecere existentă.
- Se va respecta HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.

REGULAMENT

aferent lucrării:

Plan Urbanistic Zonal PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE

Tg-Mureș, zona Dealul Budiului, str. Mestecănișului nr.37

Regulament conform RLU aferent PUG Tg-Mureș

Subzona LV2

LV2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV2 – Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate foarte redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spatii libere și plantate aferente acestei zone;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2 – -Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;

- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P(P+M);
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcămînți impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,strict în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV2 – Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin

utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-Depozitare en-gros;

-Depozitarea materialelor refolosibile;

-Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

-Autobaze și stații de întreținere auto;

-Lucrări de terasament și sistematizare verticală 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 rapidă a apelor meteorice;

-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV2 -Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

-ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

-parcela are suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;

-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV2 - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

LV2 – Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

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

LV2 – Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV2 – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri; -Pentru căile pietonale și

carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV2 – 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 normat pentru fiecare funcțiune în parte; -Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor; -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; dimensionarea locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV2 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa este D+P(5,5 metri) (P+M);

-Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornișei; -Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);

-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

LV2 – 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 I;

- 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;

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

- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora; -Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA etapa I conform studiului de soluție și avizelor anexate

LV2 -Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice; -Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; - Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; -Toate noile brașamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; -Firidele de brașament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire; -Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV2 – Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;

- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- 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 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV2 – Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; -împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- 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: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV2 - POT_{max}=10%

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

LV2 - CUT_{max}=0,15

Subzona V5

V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră ,circulații majore(rutiere,feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice,rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora. Delimitarea finală a acestor subzone(siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V5 – Interventii pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;

- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V5 – -Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră; -Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră; -Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea ;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V5 – Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: -Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V5 -Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor ,după caz;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V5 - Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

V5 – Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de

specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

V5 – Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V5 – Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;

- Se vor folosi de regulă îmbrăcăminți cu grad ridicat de permeabilitate;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V5 – Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;

- În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V5 – Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

- 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

V5 – Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V5 - Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

- Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V5 – Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;

- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor,persoanelor sau bunurilor;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V5 – Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;

- Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

- 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: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V5 - În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

V5 - În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Subzona AA2

AA2 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, LIVEZI, PĂȘUNI, FÂNEȚE, PEPINIERE SITUATE ÎN INTRAVILAN.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona cuprinde diferite categorii de terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, situate în intravilan, fie ca rezultat al tradiției de construire din diferitele zone de amplasare, fie datorită intenției de asigurare prin planificare urbană a potențialelor funcțiuni a acestora; de promovare a principiilor dezvoltării durabile. Criterii de dezvoltare durabilă economică și ecologică impun păstrarea unei rezerve de teren cu utilizare funcțională pentru terenuri de producție agricolă și pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale cu produse agricole. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, dar și tradiția urbanizării în municipiul Tg. Mureș unde s-au conservat în timp, în intravilan, porțiuni cu terenuri agricole, în principal grădini și livezi, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibil și se impune conservarea și protejarea terenurilor existente cu destinație agricolă aflate în

imediată apropiere a teritoriilor destinate construirii. Construcțiile și amenajările admise în această subzonă sunt cele nepermanente provizorii legate de activitatea agricolă; acestea se vor amplasa și realiza în baza prezentului Regulament sau după caz a unor documentații de urbanism.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

AA2 – Pentru categoriile funcționale aferente subzonei AA2 sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile diferitelor tipuri de terenuri; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației terenului se vor întocmi documentații de urbanism P.U.Z.

(reparcelare/reconformare zonă).

Sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini cultivate ;
- pășuni, fânețe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.
- rețele magistrale de transport (energie electrică, gaz, apă), căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA2 – Sunt permise construcții și amenajări care să faciliteze exploatarea în regim individual a terenurilor agricole cu condiția ca acestea să aibă un caracter de construcții nepermanente (anexe) și să nu ocupe o suprafață mai mare de 1,0% din suprafața terenului agricol.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA2 – Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice, construcțiile sau utilizarea terenurilor învecinate;
- Efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;
- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

AA2 - Se conservă de regulă structura cadastrală existentă ;

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări cu caracter nepermanent/provizoriu, zona delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 1,0% din suprafața acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AA2 - Construcțiile nepermanente/provizorii propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 10,0 metri;

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

AA2 - Construcțiile nepermanente/provizorii propuse și amenajările de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 5,0 metri;

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

AA2 - Amplasarea clădirilor nepermanente/provizorii propuse și a amenajărilor cu caracter temporar unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face în funcție de caracteristicile tehnice și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare și de protecție împotriva incendiilor;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AA2 – Parcelele vor avea acces dintr-o cale publică sau privată sau drum de exploatare ,în mod direct sau prin servitute de trecere legal constituită ,dintr-o proprietate adiacentă străzii ,cu lățimea de minim 3,5 metri.

- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și cele de exploatare existente; noi drumuri de acces pot fi realizate pe baza unor propuneri de organizare funcțională materializate prin documentații preliminare de urbanism (PUZ);

- Se va asigura posibilitatea de acces în teren a mijloacelor de stingere a incendiilor;;

- Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA2 – Pentru anexe agricole cu regim nepermanent /provizoriu regimul maxim de înălțime va fi P;

- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

AA2 – Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

- 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

AA2 – 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 I;

- 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;

- Arhitectura construcțiilor cu caracter nepermanent /provizoriu și amenajărilor cu caracter temporar propuse va exprima caracterul programului de anexe agricole ,se va realiza cu materiale naturale (lemn,nuiele,etc) și se va încadra în peisajul zonei de amplasare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AA2 - Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele sanitare în vigoare privind igiena și protecția mediului pentru terenurile agricole/pomicole/viticole este obligatorie;

- Este interzisă deversarea apelor uzate și meteorice în pâraie; acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole/pomicole;

- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AA2 – Regula generală este aceea a conservării actualei structuri de folosință a terenurilor;

- Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AA2 – În situația în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de preferință de tip transparent, din materiale naturale (lemn, nuiele, etc) adaptate rolului funcțional și dublate de gard viu cu înălțimea maximă de 1,80 metri;

- 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: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/pomicole POT max = 1,0%;

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

- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole/ pomicole CUT max = 0,10;

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ASIGURARE ACCESE

Tg-Mureș, zona Dealul Budiului, str. Mestecănișului nr.37

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea PUZ-ului, construirea casei de locuit va fi realizată în baza proiectelor întocmite conform legislației în vigoare, autorizate de Primăria Tg-Mureș. Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:
 - Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
 - racordul la calea publică,
 - accesul pietonal, trotuarul,
 - asigurarea utilităților de alimentare cu apă, canalizare și încălzire prin sisteme proprii autorizate
 - asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
 - prelungirea și racordarea la utilități orășenești se va putea realiza după asigurarea acestor utilități majore pentru zona Dealul Budiului în baza proiectelor de mare anvergură a Municipiului Tg-Mureș
2. În perspectivă, după realizarea utilităților majore în zona dealul Budiului se vor asigura branșamentele și racordările la rețelele orășenești:
 - Rețeaua electrică
 - Rețeaua de distribuție gaz
 - Rețeaua de fibră optică
 - Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

Întocmit,
Arh. Keresztes Géza

Beneficiar

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **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.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **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).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă 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.).