

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z.
APROBAT CU HCL 285/2013 SI LOTIZARE
TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE**

in

Mun. Tg. - Mures, str. Budiului f.nr., jud. Mures

BENEFICIARI: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Budiului f.nr., mun.Tg.-Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 08. 2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACTIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN TIRGU MURES - ORTOFOTO | A-00 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT_TG. - MURES | A-00/1 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG. - MURES | A-00/2 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR U.T.R._TG. - MURES | A-00/3 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | A-01 |
| 6. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. APROBAT | A-01/1 |
| 7. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A-02 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A-03 |
| 9. PLAN DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A-04 |

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind „Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe în str. Budiului f. nr., mun. Tg. - Mureș, jud. Mureș, beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : **„Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe ”**

Amplasament investie : **str. Budiului f.nr., mun. Tg. Murș, jud. Mureș**

Beneficiari: **S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

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

Faza : **P.U.Z.**

Data : **08. 2018**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. dorește să construiască pe terenul descris mai jos un ansamblu de locuințe unifamiliale. Aici a fost aprobat un P.U.Z., în același corp, care va fi modificat planimetric.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative :

- C.U. nr.112/18.01.2018 pentru obținere Aviz de Oportunitate demarare P.U.Z. modificator.
- Aviz C.T.A.T.U. nr.32/51/15.03.2018 care avizează emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.10/11.06.2018 pentru întocmire P.U.Z.
- C.U. nr.1588/29.08.2018 pentru întocmire P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate, zona care urmează să fie reglementată este cea aprobată în P.U.Z., în suprafață de 18.900 mp.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

Proprietar este S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

Suprafața totală este de 18.900,00 mp.

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.
- P.U.Z. Lotizare teren in vederea construirii de locuinte, aprobat cu HCL 285/2013

Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Ridicare topografică .
- Studiu geotehnic .
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei.
- 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 DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul este situat pe str. Budiului (D.C.65) lângă limita administrativă a municipiului, pe un teren cu panta mică, liber de construcții.

Zona a rămas neconstruită pe teritoriul municipal și este în dezvoltare pe teritoriul limitrof al comunei Budiul Mic.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- Potențial de dezvoltare

Zona este una din puținele libere rămase în municipiu, cu certe valori de mediu și peisaj. Are acces auto, la utilități și poate fi dezvoltată cu funcțiuni de locuire, servicii.

- 2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

- Poziția față de intravilanul zonei

Terenul studiat este declarat intravilan prin aprobarea P.U.Z. cu nr.285/2013. Față de intravilanul aprobat prin P.U.G. Tg.Mures este un corp insular, cu funcțiunea de locuire.

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

Terenul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, la limita sud-estică cu comuna Crăciunești. Amplasamentul are acces din D.C.65, Tg. Mureș – Budiui, denumită str Budiului pe administrativ mun. Tg. Mureș.

Terenul este liber de construcții, necultivat. Terenurile limitrofe est – aparțin de comuna Crăciunești și sunt construite locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime. Spre vest și sud sunt terenuri libere și pădurea Budiului. Zona este însoțită, nepoluată și cu pante mici crescătoare de la stradă spre zona posterioară a terenului.

Pe str. Budiului sunt rețele de apă, canal, electricitate, gaz metan.

Terenul este traversat de o linie electrica LEA și de un canal pluvial format de-a lungul anilor care adună apele de pe versant in șanțul de linga drumul D.C.65. Apa din șanț este dirijat printr-un tub către pâraul Budiui. Pârâul Budiui față de amplasamentul unde se solicită realizarea investiției se află la o distanță de aprox. 80 ml și la cote mai joase de aprox. 3,80 ml.

În zonă nu sunt instituții, servicii publice.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată pe un versant cu pante moderate, apropiat Pădurii Budiului, însoțit și cu panoramă vastă spre valea pâraului Budiui. Terenul este necultivat cu vegetație spontană – iarbă.

2.4. CIRCULATIA

-Aspecte critice

Str. Budiului – D.C.65 – este legătura Tg.Mureș cu zona com. Budiui Mic, Acățari.

Este asfaltată, cu 2 benzi, acostament și șanțuri de gardă. Prospectul este îngust – aprox. 6,0 m partea carosabilă. Insuficient pentru traficul pe 2 sensuri.

Traficul nu este aglomerat, drumul fiind folosit de riverani și locuitorii com. Budiui Mic.

- Transport

Pe str. Budiului există transport local urban. De asemenea, sunt linii de transport interurban Tg.Mureș – Acățari.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Zona este liberă de construcții.

- Relaționarea între funcțiuni

Zona este în transformare. Pe municipiu se propun dezvoltări imobiliare cu titlu locativ.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona este liberă de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Zona este liberă de construcții.

- Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

Fiind neconstruită, deocamdată nu se pune problema altor servicii private sau publice.

- Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat la limita intravilanului mun. Tg.Mureș, are următoarele disfuncționalități :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- str. Budiului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale - lipsă transport în comună.	- amenajare str. Budiului cu profil urban; - înființarea unei linii urbane de transport local; - asigurarea parcărilor în viitoarele incinte.
Fond construit și utilizare terenuri	- terenuri neconstruite;	- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe de mici dimensiuni;
Spații plantate și agrement, sport	- zona agricolă;	- regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate pentru păstrarea caracterului verde al zonei.

MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 08.2018
--	--------------------------------

Probleme de mediu	- zonă verde nepoluantă.	- regulamentul de urbanism nu va permite construirea densă și cu volume mari pentru păstrarea caracterului verde, aerisit al locuirii.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- terenul traversat de o linie electrică LEA 20kV.	- linia electrică va fi strămutată și modernizată pentru micșorarea zonei de protecție.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- Apa și canalizare:

Conform avizului nr. 7852/09.10.2018 a S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. în zona exista o conducta de apa PE Ø 110 mm si un canal menajer PVC Ø 250 mm.

- Gaze naturale:

Conform avizului nr. 211326184/22.10.2018 al S.C. DELGAZ GRID S.A. în zona studiata nu exista conducta de distributie gaze naturale.

Conform avizului nr. 34932/31.10.2018 al SNGN ROMGAZ SA terenul studiat este situat la o distanta de 193 m fata de o sonda aflata in proprietatea acestora si nu o afecteaza.

Conform avizului nr. 9080/02.11.2018 al SNTGN TRANSGAZ S.A. MEDIAS, reseaua de transport se afla la aproximativ 1000,00 m de amplasament si nu este afectata.

Conform avizului nr. 918/07.11.2018 al S.C. DEPOMURES S.A., amplasamentul studiat nu afecteaza obiectivele / retelele societatii.

- Electricitate:

Conform avizului nr. 70301822609/5.12.2018 al SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zona exista o linie electrica aeriana de 20KV. Aceasta traverseaza terenul studiat si are o zona de protectie de 5,0 m din ax.

- Telefonie:

Conform avizului nr. 1088/15.10.2018 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nu exista retele si echipamente de comunicatii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat pe o panta lină, în urcare de la str. Budiului, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

Limitrof este pădurea Budiului care oferă confort vizual și oxigenarea aerului.

A fost făcut un studiu geotehnic, ale cărui concluzii sunt prezentate mai jos.

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tg.Mureș, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, sector central nordic a foii, pe malul stâng a pârâului Budiu (Vulpui), curs mediu.

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este cu păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pante mai mari, iar în rest pășuni, fânețe și terenuri de cultură.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu morfostructura supusă efectelor de eroziune a apelor de suprafață.

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa malului stâng a pârâului Budiu, la baza versantului, cu un teren cu o înclinație de 2 grade, prezentând un relief aproape plan, fără fragmentări, ondulații și denivelări vizibile.

Tinând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, identificându-se următoarele stratificații :

F.1

0,00 – 0,70 m	sol vegetal / scoarțe de alterare.
0,70 – 1,60 m	praf nisiposargilos galben maroniu, plasticitate medie, stare plastic consistent.
1,60 – 2,40 m	nisip fin argilos, mult prăfos, galben maroniu, tare medie îndesată.
3,20 – 6,00 m	argilă măloasă cenușie maronie, plasticitate medie, stare plastic consistent la moale, porozitate mare, foarte umedă.

F.2

0,00 – 0,60 m	sol vegetal / scoarță de alterare
0,60 – 1,60 m	praf nisipos argilos galben maroniu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

1,60 – 3,40 m	praf argilos, ușor nisipos, galben cenușiu maroniu, plasticitate medie, stare plastic vârtos la consistent, spre bază umedă, porozitate ușor ridicată.
3,40 – 6,00 m	argilă prăfoasă măloasă galben maronie cenușie, plastic medie, stare plastic consistent, porozitate ușor ridicată, umedă.

Apa subterană este de ordinul maxim de 1,00m față de cotele interceptate în timpul forajelor de -1,70m(F.1) ÷ -2,50m (F.2), deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane în timpul săpăturilor pentru fundații.

Apa provenită din precipitații are tendința de a se infiltra în adâncime spre stratele P.U.C.M., neputându-se evacua pe cale naturală, se recomandă efectuarea de drenuri de suprafață. Se recomandă executarea de pavaj perimetral etanș în jurul construcțiilor pentru prevenirea infiltrațiilor.

Nu este recomandat prevederea construcției cu demisol/subsol/pivniță, etc., datorită nivelului hidrostatic ridicat al apei subterane.

În contextul datelor, cu respectarea adâncimii de îngheț regiunii (0,80/0,90m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții :

	Strat	Pconv.(presiunea conv.) kPa
a.) pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00m)	- praf nisipos argilos galben maroniu - nisip fin argilos, mult prăfos, galben maroniu (F.1) - praf argilos, ușor nisipos, galben cenușiu maroniu (F.2)	250 205 210
b.) pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00m) - (valabil și pentru stratele ce se regăsesc la a.) și se continuă după 2,00m)	- argilă măloasă cenușie maronie (F.1) - argilă prăfoasă măloasă galben maronie cenușie (F.2)	sub 125 180

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- Terenul este stabil , neafectat de eroziuni si alunecări de teren active.
- Pe teritoriu nu sunt obiective poluante.
- Terenul nu este traversat de rețele electrice subterane de înaltă tensiune.
- Cotele de prezență ale aăei subterane, ca și infiltrațiile de apă sau izvorâri, nu influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran.
- Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții.
- Zona este caracterizată ca **Zonă fără restricții (bune) pentru construit.**

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate .

Se recomandă sistem de fundație, pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, construcții amplasate pe fundații continue din beton armat, izolate sau radier general, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 – 2,00m grosime, la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00%.

Tinind cont că fundațiile pot fi așezate pe stratul de categoria P.U.C.M., se recomandă următoarele măsuri :

- Menținerea unor condiții stabile de umiditate și evitarea infiltrațiilor.
- Controlul sau prevenirea variațiilor de volum, prevedera unor spații de expansiune,
- Rigidizarea structurii prin centuri.
- Îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire.
- Fundare în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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 vor fi preluate în documentație.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

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

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7. și cap.3.7.

A fost întocmit un studiu de trafic pentru investiție.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

3.1.a. Analiza critica a situației existente

Zona este neconstruită, verde, cu utilități pozate pe str.Budiului.
Este una din puținele rămase libere în municipiu.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Pe terenul descris mai sus a fost aprobat un P.U.Z. care introducea în intravilan terenul și organiza terenul pentru construirea unui ansamblu rezidențial.

Față de documentația aprobată s-a constatat la măsurătoarea topografică și la înscrierea parcelelor în sistemul cadastral o diferență la forma parcelelor. De asemenea, viitorul proprietar dorește o reconfirmare a parcelelor și a drumului interior, drept pentru care se propune o actualizare a documentației urbanistice, prin modificarea prevederilor documentației inițiale, fără a se schimba principiile de acces, circulația interioară sau suprafețele minime ale terenurilor.

Se propune modificarea retragerii față de D.C.65 la 20,0 m față de 24,00 m aprobat.

Vor rezulta aproximativ 47 loturi între 240,00 - 500,00 mp cu posibilitatea de construire locuințe și servicii compatibile cu locuirea, la intrarea în lotizare, pe frontul cu D.C.65.

Se vor proiecta rețelele de aprovizionare cu utilități – apa, canal, gaze naturale, electricitate și branșamente la fiecare lot.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G.-Tg.Mureș aprobat, terenul este extravilan.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

Pentru construirea terenului a fost întocmită și aprobată prin H.C.L. 285/2013 o documentație de urbanism „ P.U.Z.- Introducere în intravilan, lotizare teren, stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale și infrastructurii edilitare, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial nou în zona Budiului”, întocmit de S.C. ZEBRA PRO Tg. - Mureș, arh. Gheorghiu Petru.

Aici se propune lotizarea terenului și atribuirea denumirii funcționale L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Regulamentul aferent zonei este următorul :

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;

- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.

- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div 1/3$;

- în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 - K/5$;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 - sunt admise următoarele funcțiuni:

- ocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 2** - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari de materiale 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 intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- L 2** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia/

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 m pe străzi de categoria II și I.

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

L 2a - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

L 2a -- în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L 2 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 2 -** clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
 - la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2 -** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi 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;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2 -** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

- L 2 -** împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 și** o parte transparentă dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2a POT_{max} = 35%

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

- L 2 - pentru înălțimi:
- P+1 CUT_{max}=0,6
- P+ 2 CUT_{max}=0,9

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire, vedere panoramică și apropierea pădurii Budiului.

Regulamentul propus și modul de construire vor respecta calitățile naturale ale amplasamentului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune un corp de stradă inelar, median terenului, cu un acces din str. Budiului. Drumul va avea un prospect de 9,0 m cu 2 x 3,5 m carosabili și 2 trotuare a 1,0 m pe laterale.

Parcățile se vor amenaja în curțile imobilelor.

3.5. Zonificare funcționară, reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici

Documentația păstrează categoria funcțională aprobată în P.U.Z. anterior, adică :

L2 – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu denumirea punctuara L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Indicatorii urbanistici propuși sunt :

- Lot minim de 245-250 mp;
- Regim de înălțime max. P+1,2 niveluri;
- P.O.T. max. 35%
- C.U.T.max. 0,6 (P+1)
0,9 (P+2)

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. MuresFaza : P.U.Z.
Data: 08.2018

Bilanțul teritorial de pe zona studiata .

NR. CR T.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona institutii publice și servicii	0	0	0,041	1,42
2.	Zona locuințe mici de înălțime	0	0	0,937	32,54
3.	Zona teren agricol în extravilan	0,794	27,57	0,794	27,57
4.	Zona teren agricol în intravilan	1,823	63,30	-	-
5.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,165	5,73	0,581	20,17
6.	Zona verde	-	-	0,474	16,46
7.	Ape	0,098	3,40	0,053	1,84
	TOTAL	2,880	100	2,880	100

Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului

NR. CR T.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona institutii publice și servicii	0	0	0,041	2,17
2.	Zona locuințe mici de înălțime	0	0	0,937	49,58
3.	Zona teren agricol în intravilan	1,824	96,51	-	-
4.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	0,417	22,06
5.	Zona verde	-	-	0,474	25,08
6.	Ape	0,66	3,49	0,021	1,11
	TOTAL	1,890	100	1,890	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**- Apa și canalizare:**

A fost intocmit un studiu de extindere rețele și bransamente la imobilele propuse.

Pentru aprovizionarea cu apă se propune racordarea la conducta existentă cu o rețea stradală pe propunerea urbanistică făcută. La aceasta se va bransa fiecare imobil, cu un cămin pentru apometru cu punct de măsură.

Canalizarea menajeră se va racorda la conducta stradală existentă, cu câte un cămin de racordare la fiecare imobil.

Apele pluviale de pe edificat se vor reversa în sol, pe fiecare lot.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și trotuare se vor colecta în rigole carosabile care se vor descarca în șanțul paralel cu strada Budiului.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- Gaze naturale:

Pentru alimentare cu gaze naturale s-a intocmit un proiect de catre S.C. INSTAGAZ S.R.L.

Pe frontul stradal al lotului studiat nu exista retea de gaze naturale. Conducta de presiune redusa cea mai apropiata este la aproximativ 60,0 m de terenul studiat. Pentru extinderea conductei si bransarea edificatelor, proiectantul prevede urmatoarele:

- Situatia existenta:

In zona obiectivului, SC DELGAZ GRID SA detine in exploatare o conducta de gaze naturale de presiune redusa realizata din material tubular PE, diametru 90mm.

Conducta existenta este pozata subteran la adancimea de 0.9 m (adancimea de pozare se considera intre cota finita a solului si generatoarea superioara a conductei).

- Situatia propusa:

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se da ca solutie tehnica de alimentare realizarea unei conducte de gaze naturale de presiune redusa PE100 SDR11, cu diametru Dn 90mm, respectiv Dn 63mm, în lungime de 426 m.

Conducta nouă va fi conectată la conducta de presiune redusa, diametru 90mm, din PE, existentă pe str. Budiului. Pentru cuplarea conductei noi la conducta existenta se va utiliza o mufa EF Dn 90mm.

Presiunea minimă care poate fi asigurată în punctul de conectare este de 0,8 bar.

Pozarea conductei se va face in sant deschis. Adancimea minima de pozare va fi de 0.9 m.

- Electricitate:

Pentru devierea liniei aeriene de 20 KV care traverseaza terenul si pentru aprovizionarea cu electricitate s-a facut un studiu de solutie de catre S.C. INSTA GRUP S.R.L.

Aici sunt prevazute urmatoarele:

- SOLUTII DE REGLEMENTARE

Pentru reglementarea rețelei LEA 20 kV – Linia Ungheni- Cristești –Derivația Budiu Mic-PT1 sunt necesare următoarele lucrări energetice:

-Dezafectarea stâlpilor electrici 20 kV SC existenți nr. 17,18 respectiv porțiunii LEA 20 kV aflate pe terenul susmenționat.

-Montarea unui stâlp nou proiectat de tip SC15014, dotat cu separator tripolar de exterior 24 kV, descărcător cu ZnO 24 kV respectiv consola de întindere CIT 140.

-Montarea unui separator tripolar de exterior 24 kV, descarcător cu Zn O pe stâlpul nr. 16 existent.

-Realizarea unui circuit LES 20 kV între stâlpul nou proiectat, respectiv stâlpul existent nr. 16.

- SOLUTII DE RACORDARE

Pentru asigurarea puterii solicitate de noul obiectiv, sunt necesare următoarele lucrări energetice:

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- PT 20/0.4 kV proiectat racordat în sistem intrare-ieșire la LEA 20 kV Ungheni - Cristești –Derivația Budiu Mic PT1 pentru preluarea noilor consumatori.

- Circuit LES 20 kV, in lungime de cca. 250m.

Cablurile 20kV proiectate vor fi pozate în treflă se vor monta la o adâncime de 0,8m, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare. La subtraversări carosabile LES 20kV se vor poza în profile tipizate tip „T2” la o adâncime de 0,8m, în pat de beton și tuburi de protecție din PVC cu diametrul de 160mm, semnalizate cu bandă avertizoare.

- **Echiparea PT:**

- Tablou MT în componența:

- 2 x celule de linie cu separator de sarcină cu CLP;
- 1 x celulă trafo cu separator de sarcină cu CLP și siguranțe fuzibile;
- 1x trafo 160kVA în ulei, etanș, cu pierderi reduse;

- **Circuite LES 0,4 kV**, - in lungime de 615m. Din tabloul de joasa tensiune al PT se va realiza buclă LES 0.4kV realizata cu cablu ACYABY 3x150+120mmp pentru alimentarea consumatorilor.

- **Firidele de rețea** tip E2+4 respectiv E2+3 se vor racorda în sistem intrare-ieșire la bucla LES 0.4kV din PT;

Pentru alimentarea ansamblului de locuințe se vor folosi FDCCP 2 abonați respectiv BMPT amplasate la limita de proprietate, pe domeniu public, cu acces liber din stradă.

FDCCP-urile și BMPT-urile vor fi alimentate radial din firidele de rețea.

- **Rețeaua de fibra optică** existentă pe stâlpii 20 kV se va trece în subteran în tub PEHD pe traseu comun cu LES 20 kV reglementat între stâlpii nr. 16 și 18 .

În zona stâlpilor MT 16 și 18 se vor planta doi stâlpi tip SC10002 pentru preluarea rețelei de fibră optică.

- **MĂSURI DE PROTECȚIE A INSTALAȚIILOR:**

- Măsuri de protecție împotriva supratensiunilor atmosferice și de comutație, tensiunilor de atingere și de pas**

Protecția împotriva curenților de scurtcircuit și suprasarcină este realizată cu releu digital și siguranțe fuzibile pe medie tensiune, respectiv cu întrerupător automat și siguranțe fuzibile MPR pe joasă tensiune. Pentru protecția împotriva tensiunii de atingere și de pas, s-a prevăzut priză de pământ cu dirijare de potențial de max. 1 Ohm la PT proiectat.

- Măsuri față de factorii poluanți din zonă și cei introduși în noua instalație**

Având în vedere caracterul lucrărilor energetice cuprinse în această lucrare, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a mediului înconjurător.

- **SUPRAFATA SI SITUATIA JURIDICA A TERENULUI CE URMEAZA A FI OCUPAT**

Pentru executarea lucrărilor energetice prevăzute în prezența documentație se vor ocupa următoarele suprafețe de teren:

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- Definitiv: -15 mp de teren domeniu public, pentru amplasarea PT 20/0,4kV pr.;
- Definitiv: -1,3 mp de teren domeniu public, pentru amplasarea a 7 firide de retea;
- Temporar: -530 mp de teren domeniu public și privat, pentru pozarea circuitelor LES 20 kV și LES 1 kV în incinta ansamblului rezidențial.

Condiție:

Pentru amplasarea instalațiilor în incinte private se vor încheia între SDEE Mureș și proprietarii terenurilor, un act notarial, cu drept de acces, uz și servitute la instalații, fără pretenții financiare din partea acestora, pe toată durata de existență a instalațiilor.

3.7. PROTECTIA 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru construirea corpului de stradă se va ceda terenul necesar către Administrația Locală.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1.Înscrierea în prevederile P.U.G.

În P.U.G. aprobat terenul este extravilan.

În P.U.G. preliminar zona este introdusă în intravilan, cu titlul de - Zona locuințelor de vacanță, spații loisir, dotări turism, grădinițe.

Considerăm că propunerea este neadecvată.

Pentru urbanizarea terenului s-a aprobat un P.U.Z. cu H.C.L.285/2013 care prevede construirea cu locuințe. Prevederile regulamentului acestuia sunt preluate în documentația de față.

4.2. Categorii și priorități de intervenție

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

- unificarea terenului
- studii de eliberare amplasament (LEA 20kV),
- studii de aprovizionare cu utilități,
- execuția acestora.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

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 nepoluată, accesibilă carosabil și cu utilități.

Aplicarea ei continuă, în mod corect urbanistic, dezvoltarea făcută de comuna limitrofă – Budiul Mic.

Intocmit:
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent “ Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L.285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe”
în mun. Tg. - Mureș, str.Budiului f.nr., jud. Mureș,
beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.RL.

I. DISPOZITII GENERALE

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

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent “ Modificarea prevederilor P.U.Z.aprobat cu H.C.L.285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe”, 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 legala 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.Tg.Mureș, elaborat de S.C. ARHITEXT INTERSOFT S.A. și aprobat cu H.C.L.257/2002.
- 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.
- H.G.525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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 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 la 5,0 m.
Distanța față de limite este de 3,0 m față de laterale și 5,0 m 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 autospeciialelor pompierilor.
- 7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- 7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, un loc de parcare la un apartament și separate pentru servicii, conform HGR 525/1998.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 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 P+2.
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 .
10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru **U.T.R.– L2a, aprobată cu HCL285/2013.**

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

- L 2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.

- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.
- Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:
 - în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div 1/3$;
 - în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 - K2/5$;
- Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. MuresFaza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- platforme de precolectare 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

L 2 - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	240	10
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare față

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III.

- față de str. Budiului retragerea edificatelor este 20,0m din ax.

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

L 2a - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**.

L 2a – retragerea față de limita posterioară va fi min. 5,0m.

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

L 2 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**) de la C.T.N.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2 - clădirile se vor integra în caracterul general al zonei;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sarpanta. Se excepteaza garajele alipite de locuinte.
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 2 -** împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 și** o parte semitransparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2a $POT_{max} = 35\%$

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

- L 2 -** pentru înălțimi:
 - **P+1** $CUT_{max}=0,6$
 - **P+ 2** $CUT_{max}=0,9$

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. MuresFaza : P.U.Z.
Data: 08.2018**PLAN DE ACTIUNE**

Implementare investitiei propuse

**„MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 ŞI
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE”****1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**Denumirea investitiei : **„Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L.
285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de
locuințe”**Amplasamentul investitiei : **mun.Tg. - Mureș, str. Budiului f.nr., jud. Mureș**Beneficiar: **S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**Faza : **P.U.Z.**Data : **10. 2018****2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U..Z**

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor :

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Unificare parcelelor	Dec.2018	Investitor
Proiectarea drumurilor si a retelelor edilitare, eliberarea de amplasament	Oct. 2018 – Ian.2019	Investitor
Obtinere C.U. infrastructura	Feb.2019	Investitor

**MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 285/2013 SI
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : str. Budiului f.nr. , mun.Tg.-Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2018

Obtinere A.C. infrastructura	Apr.2019	Investitor
Dezmembrarea corpurilor de strada in vederea cedarii la Domeniul Public	Iunie 2019	Investitor
Proiectarea edificatelor	Dec.2018 – Dec. 2019	Investitor
Obtinere C.U. edificate	Feb.2018	Investitor
Obtinere A.C. edificate	Mart.2019 - 2020	Investitor
Inceperea lucrarilor conform A.C. obtinute pt. categoriile de lucrari necesare investitiei	Mart.2019 - 2021	Investitor
Inchidere lucrari conform A.C.	2019 - 2021	Investitor
Receptie lucrari , intabulare in C.F..	2019 - 2021	Investitor

Beneficiar :

Intocmit :
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. Definirea 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 grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

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*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

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 retrage 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.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

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 administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*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*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*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; reglementări 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;
- 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. (*Legea 51/2006*).