

**P.U.Z.**

**LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE  
REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**în zona**

**Str. Zeno Vancea fr.nr., mun. Tg.-Mureș,  
jud. Mureș**

**BENEFICIAR: S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.**

**AMPLASAMENT: Str.Zeno Vancea, Mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș**

**DATA ELABORARII: 12.2019**

## 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 TG. - 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.Z. UNIRII_TG. – MURES     | A.00/3 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA_DISFUNCTIONALIATI       | A-01   |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE      | A-02   |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA            | A-03   |
| 8. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA                | A-04   |

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Beneficiari** : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

**Adresa** : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

# **P.U.Z. – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**în zona**

**Str. Zeno Vancea fr.nr., mun. Tg.-Mureș,  
jud. Mureș**

**BENEFICIAR:** S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

**AMPLASAMENT:** Str. Zeno Vancea, Mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORARII:** 12.2019

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**Privind întocmire „P.U.Z.- Lotizare teren și stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe individuale”, str. Zeno Vancea, fr.nr., mun. Tg.-Mureș, jud Mureș, beneficiar: S.C.Jako Prest Serv S.R.L.**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE GENERALE**

Denumire investiție : „P.U.Z.- LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”

Amplasament : str. Zeno Vancea f.nr., mun. Tg.Mureș, jud.Mureș

Beneficiar: S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

Faza : P.U.Z.

Data : 12. 2019

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

S.C.JAKO PREST SERV S.R.L. dorește să construiască pe terenul descris mai jos, în continuarea lucrărilor începute pe terenurile vecine, un mic ansamblu de locuințe unifamiliale, izolate.

Se dorește lotizarea terenului și constituirea unui corp de stradă.

Pentru acestea au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 1018/27.05.2019 pentru întocmire P.U.Z.
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 9/61/06.08.2019 care aprobă emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.33/23.09.2019 pentru întocmire P.U.Z.

Conform acestuia, zona studiată și reglementată este terenul propus spre lotizare delimitat la nord prin teren liber, la sud corp de stradă propus, la est corp de stradă prevăzut în P.U.Z. Unirii și la vest str. Zeno Vancea.

Imobilul este evidențiat în :

- C.F.123999/Tg.Mureș, nr. cad.123999, teren intravilan în suprafață de 5532,00 mp, proprietar Ciorba Hilda-Sarlota cu antecontract pentru SC Jako Prest Serv SRL.

### **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. -Cartierul Unirii aprobat cu HCL 31/2008

#### **Studii fundamentare întocmite 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 DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

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

Amplasamentul este situat în cartierul Unirii, care a avut în ultimii ani o evoluție accelerată, cu funcțiune predominantă de locuire.

Terenu este relativ plat, cu mici părți ascendente către zona nordică, are acces auto și utilitățile necesare construirii.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

### **Potențial de dezvoltare**

Zona este una din puținele rămase neconstruite în municipiu, cu acces facil la utilități și servicii.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul este intravilan, aflat în zona nordică a teritoriului administrativ al municipiului, lângă limita intravilanului.

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

Terenul este situat în zona nord-vestică a mun. Tg.Mureș, cu acces din str.Zeno Vancea. Terenul este intravilan și este lipsit de construcții.

Terenul are o pantă ușor ascendentă de pe latura sudică a terenului către latura nordică. În zonă sunt toate utilitățile necesare construirii : apă, canal, gaz metan, electricitate, aduse pentru dezvoltările imobiliare făcute în apropiere. În vecinătate a fost aprobată prin HCL 254/ 2014 documentația de urbanism " PUZ - lotizare teren pentru construire ansamblu de locuințe individuale " .

În zonă nu sunt instituții publice sau servicii.

### **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Amplasamentul este situat pe o pantă ascendentă spre nord, cu panorama spre valea râului Mureș, respectiv spre zona construită a municipiului. Oferă însorire pe tot parcursul zilei.

Terenul este necultivat, cu vegetație spontană – iarbă.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### **-Aspecte critice**

Accesul se face din str.Mărului prin str. Zeno Vancea. Acestea nu sunt asfaltate pe tot parcursul lor, nu au un prospect conform normelor.

#### **- Transport**

Pe str. Mărului și str. Zeno Vancea nu există transport în comun.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Zona este liberă de construcții.

Limitrof sunt construite locuințe tip duplex, cu regim de înălțime P+1.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

**- Relationarea între funcțiuni**

Zona este în transformare. Pe terenurile limitrofe, aparținând cartierului Unirii, se propun dezvoltări imobiliare cu titlu locativ.

**- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona este liberă de construcții.

Caracteristica principală a zonei cartierului Unirii este locuire, cu locuințe individuale sau colective de mici dimensiuni. Gradul de ocupare se situează între 25% – 35% în funcție de sistemul de locuire.

**- Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona este liberă de construcții.

Clădirile de locuințe construite limitrof sunt noi în stare fizică bună și cu imagine contemporană.

**- Asigurarea cu servicii a zonei**

Zona are utilități și acces auto asigurat. Rețelele de utilități există pe str. Zeno Vancea și se vor face proiecte de extindere până la amplasament.

Zona fiind neconstruită sau în curs de construire, deocamdată nu se pune problema altor servicii private sau publice.

**- Principalele disfuncționalități**

Ca amplasament situat în intravilan mun. Tg.Mureș, are următoarele disfuncționalități :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- str. Mărului și str. Zeno Vancea au profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale - lipsă transport în comun.	- amenajarea str. Mărului și Zeno Vancea cu profil urban, pe tot traseul lor; - înființarea unei linii urbane de transport local pe str. Mărului ; - asigurarea parcarilor în viitoarele incinte.
Fond construit și utilizare terenuri	- terenuri neconstruite;	- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe unifamiliale de mici dimensiuni;
Spații plantate și agrement, sport	- zona agricolă;	- regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate pentru păstrarea caracterului verde al zonei.



<b>P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE</b> Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L. Adresa : str. Zeno Vancea,fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 12.2019
--	--------------------------------

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 în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- nu este cazul	- nu este cazul

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

### Apă și canalizare

Conform avizului S.C.COMPANIA AQUASERV S.A .nr. 6235/26.07.2015 în zonă există o conductă de apă și de canal menajer aduse până la locuințele în construire din str. Zeno Vancea.

### Gaze naturale

Conform avizului S.C.DELGAZ GRID S.A.nr.211787126/09.07.2019 în zona studiată există conductă de distribuție gaze naturale – P.E. Ø90mm.

### Electricitate

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zonă există o linie electrică LEA și LES 0,4kV, din P.T.A. 391 Tg.Mureș, care alimentează locuințele existente pe str. Zeno Vancea.

### Telefonie

Conform avizului S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nu există rețele și echipamente de comunicații.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Amplasamentul este situat pe o panta lină, în urcare de la str.Mărului, fără probleme de alunecări de teren sau inundații. Terenul studiat are o pantă ascendentă pe direcția sud-nord.

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

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

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 3 foraje geotehnice cu foreză de penetrare dinamică, până la adâncimea de 6,0m, identificându-se următoarele

Condiții de amplasament : în localitatea Tg.Mureș, str. Zeno Vancea, având o suprafață ușor în pantă, terasată, albia veche a râului Mureș, respectiv a podului de terasă. Nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Din punct de vedere al riscului geotehnic definit conform NP 074/2014 amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică "1/2 cu **risc geotehnic redus/moderat.**"

Din punct de vedere seismic conform normativ P100-1/2013 amplasamentul corespunde accelerației terenului  $ag=0,15g$  și perioadei de control a spectrului de răspuns  $Tc=0,70s$ .

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

**Stratificatia:**

**F.1(cotă teren existent)**

0,00 – 0,4 = 0,40m sol vegetal

0,40 – 6,0 = 5,40m nisip prăfos, argilos, galben - cafeniu, plasticitate mare, umed, îndesare medie.

**F.2 (cotă teren existent)**

0,00 – 0,4 = 0,40m sol vegetal

0,40 – 6,0 = 5,40m nisip prăfos, argilos, galben - cafeniu, plasticitate mare, umed, îndesare medie.

**F.3 (cotă teren existent)**

0,00 – 0,4 = 0,40m sol vegetal

0,40 – 6,0 = 5,40m nisip prăfos, argilos, galben - cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, umed, afânat.

**Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele efectuate până la adâncimea de -6,00 m.**

**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.

A fost întocmit un studiu de trafic pentru investiție.

S-au întocmit 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.Mărului și parțial pe str. Zeno Vancea.

Este una din puținele rămase libere în municipiu, cu presiuni urbanistice importante din partea deținătorilor de terenuri și investitorilor.

##### **3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

În primul rând se vor respecta prevederile P.U.Z.- Unirii în ceea ce privește trama stradală, funcțiunile și regulamentele aprobate.

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

Se va proiecta drumul de acces către amplasament, cu respectarea normativelor.

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

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

Pentru zona Unirii a fost întocmit și aprobat P.U.Z. Cartierul Unirii, care introduce în intravilan terenul și reglementează zona.

#### **PREVEDERILE P.U.Z.CARTIERUL UNIRII -TG.MUREȘ**

Terenul este intravilan și conform regulamentului se încadrează în zona LV1z având următoarele reglementări :

**LVZ - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți**

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona LV aferentă P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**LV1z- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;**

**LV2z- 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.**

### Comentariu :

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic și hidrologic din zona versanților str. Remetea și str. Voinicenilor, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+2 niveluri, de dimensiuni și fronturi mari;
- Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- Solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- Se impune controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separate în rețeaua urbană;
- Se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**LVz** – se admite funcțiunea de locuire.

### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**LV1z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**. raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandata este P+1;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV2z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandata este P+M;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **10%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV1z** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LV2z** – nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

**LVz**- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca **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**;

– se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LVz**- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc 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 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- 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 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 rapidă a apelor meteorice.

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

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

**LV1z** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0 metri (225 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 mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m.**;

**LV2z** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0 metri (225mp)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **10%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp.** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m .;**

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**LVz** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri.**

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

**LVz** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri;**

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LVz** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0**metri.

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

**LVz** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe 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**

**LVz** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0**metri latime.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LV1z**- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0** metri (P+1)

**LV2z** - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **4,0** metri (P)

**LVz** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0** m. cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20** m).

**ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LVz** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

– toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LVz** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

– în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m.** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV1z – POTmax = 20%**

**LV2z – POTmax = 15%**

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

**LV1z** - pentru înălțimi P **CUTmax = 0,3**

– pentru înălțimi P+1 **CUTmax = 0,6**

**LV2z – CUTmax = 0,3**

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire, vedere panoramică.

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

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se propune lărgirea str.Zeno Vancea la un prospect de 10,0 m, cu carosabil 2x3,5 m și trotuare de 1,5 m.

De asemenea, se va rezerva teren pentru strada estică amplasamentului, propusă în P.U.Z.- Unirii, stradă cu prospect de 10,0 m.

Pentru accesul la loturi se propune o stradă de 9,0 m lățime, cu carosabilul 2x3,5 m și trotuar de 1,5 m pe frontul Nordic al acesteia. Pe frontul sudic, unde se vor afla doar laturi posterioare de loturi din dezvoltarea imobiliară aprobată cu HCL 254/2014, se propune o perdea verde de 0,5 m. Strada de acces la loturi va avea o zonă de întoarcere în capătul estic. Strada va rămâne privată.





### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea apelor menajere se va realiza prin extinderea rețelei existente pe str. Zeno Vancea, de la intersecția cu strada de pe parcela C.F.135259. Extinderea propusă se va realiza din conducte PVC-KG SN4 și va avea un diametru minim de DN 250. Racordul individual al fiecărei parcele se va realiza din conducte PVC-KG SN4 cu un diametru minim de DN 160.

Racordarea la rețeaua de canalizare se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua stradală existentă pe str. Zeno Vancea.

Parcelele vor fi branșate cu ajutorul unor conducte subterane realizate din țevă PEHD cu diametrul minim De 32, firidele de branșamente (dotate cu regulatoare de presiune și contoare) urmând a se amplasa la limita de proprietate.

Extinderea rețelei de alimentare cu gaz se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

### **Electricitate**

În zona amplasamentului studiat SDEE Mureș deține LEA și LES 0,4kV circuite din 391 Tg.Mureș, din care se pot alimenta viitorii consumatori.

LEA 0,4Kv existentă este realizată cu conductor torsodat 50 OI + 3x70+16mmp, pe stâlpi de beton tip SE, respectiv SC.

LES 0,4Kv existente sunt realizate cu cablu AC2XABY 3X150+70 mmp.

În urma construirii locuințelor nu sunt afectate rețelele electrice aflate în gestiunea SDEE Mureș

Soluții de realizare a lucrărilor :

Montarea unei firide de rețea tip E2+2, din PAFS, racordată în sistem intrare - ieșire prin 2 circuite LES 0,4kV proiectate prin secționarea și mașonarea LES 0,4kV existente între firida de rețea existentă F.Jako P1 și stâlpul LEA 0,4kV existente de tip SC10005, în zona firidei de rețea. LES 0,4KV proiectate se vor realiza cu cablu armat tip AC2XABY 3X150X+70mmp, în lungime de aprox. 2x85m (Lp=70m).

Pe cele 10 imobile se va monta un grup de măsură TDC-10, alipit firidei de rețea, alimentat prin cablu AC2XABY 3X50+25mmp, în lungime de aprox. 5m.

Firida de rețea, respectiv TDC-10, se vor monta în domeniu privat, la limita de proprietate cu acces din Domeniul Public.

Tabloul de distribuție și contorizare TDC-10 va fi realizat în carcasă din PAFS și se va echipa cu separatoare cu siguranțe (pentru separare vizibilă) pe intrare contor de la firida de rețea proiectată și cu disjunctoare In=32A, cu protecție diferențială 300mA și DPST.

La firida de rețea și la TDC-ul proiectat se va realiza o priză de pământ având valoarea  $R_p < 4\Omega$ , la care se va lega borna PE.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

În zona spațiilor verzi, LES 0,4kV proiectate se vor poza la adâncimea de 0,8m, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare din PVC.

În zonele cu solicitări mecanice, LES 0,4kV proiectate se vor poza la adâncimea de 0,8m, protejate în tub PVC înglobat strat de beton (profil tip T), semnalizate cu bandă avertizoare din PVC.

Zonele afectate de săpătură vor fi refăcute la starea inițială.

### **Iluminat public și fibră optică**

În zona noului obiectiv se va poza LES iluminat stradal proiectată, racordată la rețeaua de iluminat stradal existentă pe Str. Zeno Vancea. Se vor monta corpuri de iluminat stradal, cu sursă LED 30W, amplasate pe stâlpi metalici de iluminat public, având înălțimea de H=9m.

În paralel cu LES iluminat stradal proiectată se va poza tubulatură PEHD  $\Phi 40$  și se vor monta camerete de tragere voce – date pentru realizarea racordării ulterioare a consumatorilor la rețea.

### **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 constituirea corpului de stradă Zeno Vancea se va ceda la domeniul public 98,00 mp. Și strada de acces la loturi va rămâne privată.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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

Zona a fost studiată în P.U.Z. – Cartierul Unirii, în ale cărei prevederi se înscrie documentația de față. Derogările solicitate sunt prezentate în documentație și sunt acceptate prin Avizul de Oportunitate alăturat.

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

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

- studii de aprovizionare cu utilități,
- execuția acestora.
- extinderea rețelei stradale.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

**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.

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

Documentația completează modul de construire inițiat pe str. Zeno Vancea prin proiectele imobiliare aflate în curs de construire.

Intocmit:  
Arh. Kovacs Angela

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Aferent “LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE”,  
în mun. Tg.Mureș, str. Zeno Vancea f.nr., jud. Mureș,  
beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent “ Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale ”, 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.
- P.U.Z. -Cartierul Unirii aprobat cu HCL 31/2008

### **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 architectural, 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 3,0 m.  
Distanța față de limite este de 3,0 m față de laterale și 3,0 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 autospecialelor pompierilor.
- 7.3. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

- 7.4. Se propune un număr de parcări conform HCL 241/2019 privind modificarea și completarea HCL nr206/2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor.

**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.  
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 împrejmuiri**

- 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.– LVz, cu particularizarea subzonei amplasamentului studiat în LV1z/a – **Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab constituiți, în condiții de densitate moderată – teren S.C.JAKO PREST SERV S.R.L.**

**LVz - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab constituiți**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona LV aferentă P.U.G.

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

**LV1z/a- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab constituiți, în condiții de densitate moderată - teren S.C.JAKO PREST SERV S.R.L.**

**Comentariu :**

Problemele ridicate de aceasta sunt următoarele:

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic și hidrologic din zona versanților str. Remetea și str. Voinicenilor, prin propunerea de clădiri de mici dimensiuni.
- Se impune controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separate în rețeaua urbană;

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LV1z/a** – se admite funcțiunea de locuire.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LV1z/a** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,5 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă propusă este P.
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LV1z/a**- se interzic următoarele utilizări:

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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)**

**LV1z/a** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii 30% și de limitarea



**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **40%** (ceea ce ,adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80** mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- parcela are suprafața minimă de **400** mp și un front la stradă de minim **17,0** m;
- adâncimea parcelei este proporționată cu lățimea acesteia și adaptată la situația terenului;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0** m.;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**LV1z/a** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **3,0** metri.

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

**LV1z/a** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată 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.

**LV1z/a** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0**metri.

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

**LV1z/a** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0** metri.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LV1z/a** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0**metri latime.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV1z/a** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LV1z/a-** înălțimea maximă admisibilă la cornișe **5,0** metri (P)

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

**LV1z/a** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **5,0** m. cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20** m).

**ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LV1z/a** - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**LV1z/a** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LV1z/a** - 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 **100mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

**ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

**LV1z/a** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m.** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV1z/a - POTmax=30%**

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

**LV1z/a** - pentru înălțimi P **CUTmax=0,3**

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Zeno Vancea, fr. nr., mun. Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

## **PLAN DE ACTIUNE**

### **Implementare investiții propuse prin P.U.Z. - LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

#### **1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea investiției : **„P.U.Z. - LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

I”

Amplasamentul investiției : **str. Zeno Vancea fr. Nr., mun. Tg. - Mures, jud.Mureș**

Beneficiar: **S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.**

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

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

Data : **12. 2019**

#### **2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U..Z**

Dupa 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 :

<b>LUCRARI</b>	<b>PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE</b>	<b>INVESTITOR/ FINANTATOR</b>
Proiectarea drumurilor si a rețelilor edilitare, eliberarea de amplasament	Oct. 2020 – Ian.2021	Investitor

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Beneficiari :** S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

**Adresa :** str. Zeno Vancea,fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

Obtinere C.U. infrastructura	Oct. 2020	Investitor
Obtinere A.C. infrastructura	Dec. 2020	Investitor
Dezmembrarea corpului de strada in vederea cedarii la Domeniul Public	Mart. 2021	Investitor
Proiectarea edificatelor	2020 - 2021	Investitor
Obtinere C.U. edificate	2020	Investitor
Obtinere A.C. edificate	2020-2021	Investitor
Inceperea lucrarilor conform A.C. obtinute pt. categoriile de lucrari necesare investitiei	2021	Investitor
Inchidere lucrari conform A.C.	2021-2022	Investitor
Receptie lucrari , intabulare in C.F..	2021-2022	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 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.

**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.

**Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

**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*).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

**Îmrejmurile** – 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*).

**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.



**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării.

**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*).

**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 ect. (*Legea 350/2001*).

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

Adresa : str. Zeno Vancea, fr.nr., mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2019

**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*).