

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,  
DEZMEMBRARE TEREN ȘI STABILIRE  
REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
CASE UNIFAMILIALE, REGLEMENTĂRI  
ACCESE ȘI INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ  
(ETAPA III)**

**în mun. Tg. Mureș, jud. Mureș,  
str. Budiului f. nr.**

**BENEFICIAR:** S.C. Maco Construct S.R.L.

**AMPLASAMENT:** str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORĂRII:** 04.2021

## LISTA DE SEMNĂTURI

### ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

---

### PROIECTANȚI 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

## **II. PIESE DESENATE**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTO                      | A.0.1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT                       | A.0.2 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG. – MURES        | A.0.3 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR U.T.R. TG. - MURES | A.0.4 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI           | A.1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE                          | A.2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE                            | A.3.1 |
| 8. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA                       | A.4.1 |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## PRIVIND INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, DEZMEMBRARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE, REGLEMENTARE ACCESE ȘI INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA III)

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)**

Amplasamentul investiției: **str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud.Mureș**

Beneficiar: **S.C. Maco Construct S.R.L.**

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

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

Data: **04.2021**

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

S.C. Maco Construct S.R.L. dorește să extindă construirea ansamblului de locuințe unifamiliale finalizat limitrof. Aici a fost aprobat un P.U.Z., prin H.C.L. 47/2019 și al doilea prin H.C.L. 25/2021, ale căror prevederi vor fi preluate.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 123/29.01.2021 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. care avizează emiterea Avizului de Oportunitate;
- Aviz de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate, zona care urmează să fie reglementată este cea în suprafață de 19.729 mp a beneficiarului documentației.

Proprietarul terenului vinde terenul catre SC Maco Construct SRL. Pana la materializarea tranzactiei, cumparatorul are drept de intocmire documentatie urbanistica. Terenul este evidentiat in:

- C.F. nr. 131677/Tg. Mureș, nr. cad. 131677, teren extravilan, categorie de folosință "arabil" în suprafață de 19.792 mp, proprietatea lui Szasz Roland Andreas. Între acesta și S.C. Maco Construct S.R.L. este un antrecontract de vânzare-cumpărare.

### **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 în vederea construirii de locuințe, aprobat cu H.C.L. 285/2013;
- P.U.Z. Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe, aprobat cu H.C.L. 47/2019;
- P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară aprobat cu H.C.L. 25/2021

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

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii 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 pe str. Budiului (D.C. 65) lângă limita administrativă a municipiului către comuna Craciunesti, sat Budiul Mic, în extravilan, pe un teren cu pantă mică, liber de construcții.

Zona înconjurătoare este majoritar neconstruită pe teritoriul municipal și în dezvoltare pe teritoriul aparținând comunei Craciunesti, sat Budiul Mic.

Pe terenul limitrof aceeași beneficiar a construit un ansamblu de locuințe tip duplex, pe care dorește să îl extindă pe terenul descris mai sus.

### **Potențial de dezvoltare**

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

Construirea ansamblului limitrof a inițiat dezvoltarea zonei.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

### Poziția față de intravilanul zonei

Terenul studiat este extravilan. Limitrof acestuia este terenul în suprafață de 18.900 mp declarat intravilan și construit după aprobare P.U.Z. cu H.C.L. 47/2019, precum și cel de 4.300 mp, urbanizat conform H.C.L. 25/2021. Față de intravilanul aprobat prin P.U.G. Tg. Mureș, toată această zonă este un corp insular declarat intravilan, cu funcțiunea de locuire.

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

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

Terenul care se va reglementa este liber de construcții, necultivat. Spre est sunt construite locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime. Spre vest și sud sunt terenuri libere și pădurea Budiului. Spre nord este str 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.

În ansamblul construit s-au extins toate utilitățile necesare locuirii.

În zonă nu sunt instituții, servicii publice.

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

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

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### Aspecte critice

Str. Budiului – D.C.65 – este legătura Tg.Mureș cu zona comunei Craciunesti, sat Budiul Mic în comuna Acățari. Este asfaltată, cu 2 benzi, acostament și șanțuri de gardă. Prospectul este îngust – aprox. 6,00 m partea carosabilă, dificil pentru traficul pe 2 sensuri.

Traficul nu este aglomerat, drumul fiind folosit de riverani și locuitorii satului Budiul 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 funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul solicitat pentru reglementare este liber de construcții. Limitrof există ansamblul de locuințe construit de același investitor.

#### Relationări între funcțiuni

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

#### Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții. Cartierul limitrof respectă coeficienții urbanistici aprobați, care sunt specifici locuirii.

#### Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul beneficiarului este liber de construcții. Construcțiile limitrofe sunt locuințe tip duplex, unifamiliale sau servicii, noi, în stare foarte bună.

#### Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

În prima etapă sunt asigurate servicii comerciale, prestări servicii.

#### Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat la limita intravilanului municipiului Târgu Mureș, are următoarele disfuncționalități:

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
Circulație	<ul style="list-style-type: none"><li>- str. Budiului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale</li><li>- lipsă transport în comun urban</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- amenajarea str. Budiului cu profil urban</li><li>- înființarea unei linii urbane de transport local</li><li>- asigurarea parcărilor în viitoarele incinte</li><li>- racordarea viitoarei tramei stradale la cea aflat în curs de construire în etapa I și a II-a a cartierului</li></ul>
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"><li>- terenuri neconstruite</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe de mici dimensiuni</li></ul>

		- continuarea imaginii arhitecturale propusă în etapa I și a II-a a cartierului
Spații plantate și agrement, sport	- zonă agricolă în extravilan	- regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate pentru păstrarea caracterului verde al zonei
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 - limitrof este pădurea Budiului, care nu va fi afectată
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- în zonă există o Unitatea Militară, a carei zonă de protecție nu afectează amplasamentul.	-

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### Apă și canalizare

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A., în zonă există o conductă de apă PE  $\varnothing$  110 mm și un canal menajer PVC  $\varnothing$  250 mm.

Din aceasta s-au extins rețele pentru etapa I.

### Gaze naturale

Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A., în zona studiată există conductă de distribuție gaze naturale, montată pentru etapa I.

Conform avizului SNGN ROMGAZ S.A. terenul studiat este situat la o distanță de 228,00 m față de o sondă aflată în proprietatea acestora și nu o afectează. Conform avizului, conducta de colectoare se află la 664,00 m de amplasament și nu este afectată.

Conform avizului S.C. DEPOMURES S.A., amplasamentul studiat nu afectează obiectivele/rețelele societății.

### Electricitate

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zona construită în etapa I există o linie electrică aeriană de 20 kV. Aceasta a fost strămutată și protejată. La aceasta s-au racordat rețele pentru etapa I.



### 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 pantă 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.

Proiectul este amplasat în vecinătatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI0342 Pădurea Tîrgu Mureș, fara a-l afecta.

Pentru etapa I, limitrof noului amplasament, a fost făcut un studiu geotehnic complex, 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 (Vulpiei), 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, glinee. 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.

Ținând 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:

#### Forajul F1:

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

#### Forajul F2

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

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 – 6,00m	argilă prăfoasă măloasă galben maronie cenușie, plastic medie, stare plastic consistent, porozitate ușor ridicată, umedă.

Apa subterană este de ordinul maxim de 1,00 m față de cotele interceptate în timpul forajelor de -1,70 m(F.1) ÷ -2,50 m (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 (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

	<b>Strat</b>	<b>Pconv. (presiunea conv.) kPa</b>
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

Terenul este stabil, neafectat de eroziuni și 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 apei 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 – 2,00 m grosime, la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00%.

Ținând 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, prevederea 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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

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

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

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

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

A fost întocmit un proiect de stradă și sistematizare verticală pentru investiția din etapa I, care a fost extins și la etapa II. Trama stradală inițială aici se va continua în etapa III.

S-au întocmit studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse în etapa I și II. Rețelele au rezerve pentru aprovizionarea etapei de față, care va avea unități locative.

#### **3.1.a. Analiza critică a situației existente**

Zona înconjurătoare este puțin construită, verde, cu utilități pozate pe str. Budiului și în etapa I de construire. Este una din puținele rămase libere în municipiu.

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

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

Aici au rezultat 48 loturi între 240,00 - 500,00 mp cu posibilitatea de construire locuințe și servicii compatibile cu locuirea, pe frontul cu D.C.65.

S-au proiectat rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și bransamente la fiecare lot.

Prevederile urbanistice aprobate, rețeaua stradală, utilitățile, vor fi preluate în documentația de față.

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

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

Pentru construirea terenului limitrof a fost întocmită și aprobată prin H.C.L. 47/2019 o documentație de urbanism P.U.Z. "Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe" și un al doilea P.U.Z. "Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară". aprobat cu H.C.L. 25/2021.

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**. Prevederile acestora se preiau la etapa a II-a și la terenul studiat în documentația de față, pentru etapa a III-a.

Regulamentul aferent zonei este următorul:

#### **L2 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din :

#### **L2a – 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 infrastructură, 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÷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**

**L2** – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, 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**

**L2** – 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 deservire de 250,00 m;

– 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**

**L2** – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive 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;
- depozități 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 întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

<b>P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)</b> <b>Beneficiar:</b> S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. <b>Adresa:</b> str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 04.2021
---	-------------------------------

- orice 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)

**L2** – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	front (m)	Suprafață (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	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

**L2a** – clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 4,00 m pe străzi de categoria III și 5,00m pe străzi de categoria II și I.

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

**L2a** – în regim grupat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;

– în cazul loturilor puțin adânci se acceptă 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 lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

**L2** – distanța 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 4,00m.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**L2** – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**L2** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

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

**L2** – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00 m).

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

**L2** – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- 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 arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

**L2** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială 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 bransamente 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

**L2** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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

**L2** – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 m.

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

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

**L2a** – P.O.T.max. = 35%

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

**L2** – pentru înălțimi P+1 C.U.T.max=0,6

– pentru înălțimi P+2 C.U.T.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 CIRCULAȚIEI

În etapa I a fost propus și construit un corp de stradă inelar, median terenului, cu un acces din str. Budiului. Drumul are un prospect de 9,00 m cu 2x3,50 m carosabil și 2 trotuare a 1,00 m pe laterale. La această tramă stradală s-a racordat etapa a II-a de dezvoltare. Pentru etapa a III-a se preia principiul de stradă inelară, mediană terenului. Accesul și ieșirea din cartier se va face unitar, prin cel constituit la etapa I.

Parcărilor se vor amenaja în curțile imobilelor pentru locuințe și limitrof pentru clădirea de servicii, respectând H.C.L. 6/2021.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, 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 punctuară L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu**

Indicatorii propuși sunt:

- Lot minim de 240 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)

Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe mici de înălțime	-	-	0,3741	18,90
2.	Zona teren agricol extravilan	1,9792	100,00		
3.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	0,6112	30,88
4.	Zona verde	-	-	0,9939	50,22
	<b>TOTAL</b>	<b>1,9792</b>	<b>100</b>	<b>1,9792</b>	<b>100</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rezolvările rețelelor și bransamentelor la clădirile propuse sunt:



### Apă și canalizare

Pentru etapele anterioare a fost întocmit un studiu de extindere rețele și branșamente la imobilele propuse.

Pentru aprovizionarea cu apă s-au executat racordarea la conducta existentă cu o rețea stradală pe propunerea urbanistică făcută. La aceasta se va brânșa 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 edificate 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 descărca în șanțul paralel cu strada Budiului.

Pentru etapa a III-a se vor face branșamente la rețelele executate în etapele anterioare, acestea permițând consumurile suplimentare.

### Alimentarea cu gaze naturale

Pentru etapele anterioare pentru alimentare cu gaze naturale s-a întocmit un proiect de către S.C. INSTAGAZ S.R.L. Acesta a fost făcut pentru mai mulți utilizatori.

Pentru toate etapele alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se face prin realizarea unei conducte de gaze naturale de presiune redusă PE100 SDR11, cu diametru Dn 90mm, respectiv Dn 63 mm.

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

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

Pozarea conductei se va face în șant deschis. Adâncimea minimă de pozare va fi de 0.90 m.

### Electricitate

Pentru etapa I, pentru devierea liniei aeriene de 20 kV care traversează terenul și pentru aprovizionarea cu electricitate s-a făcut un studiu de soluție de către S.C. INSTA GRUP S.R.L. Acesta a fost executat și va fi extins la etapa II și III.

#### *Soluții de alimentare*

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

**Manșonare LES 1 Kv între F3 și F8** prevăzut în lucrarea "Alimentare cu energie electrică ansamblu de locuințe din Tg. Mureș, str. Budiului f. nr., jud. Mureș dezvoltator S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L." realizat cu cablu ACYABY 3x150+7 0mmp în lungime de 95 m.

**Montarea unei fride de rețea F1 de tipul (E3+3)**, racordată printr-un circuit LES 1 kV între Firida F3 și Firida F2 (E3+4) proiectată.

**Montarea unei fride de rețea F2 de tipul (E3+4)**, racordată printr-un circuit LES 1 kV între Firida F1 (E3+3) proiectată și Firida F8.

**Realizarea unui manșon 1 kV** pe LES 1 kV ex. între Firida F3 (E3+3) existentă și Firida F8 (E2+4) existentă.

**Circuite LES 1 kV proiectate** în buclă în lungime traseu 95,00m realizat pe LES 1 Kv existentă realizate cu cablu ACYABY 3x150+70 mmp.

**Circuite LES 1 kV proiectate** alimentate radial de la firidele de rețea la TM2/BMPm realizate cu cablu ACYABY 3x25+16 mmp respectiv ACYABY mmp.

Circuitele LES 1 kV vor fi pozate în domeniul public pe lângă limite obligate și protejate în tub în zone carosabile.

**Montarea a 5 tablouri de distribuție tip TM2 abonați**, racordate prin LES 1 kV ACYABY 4x16 mmp. TM-urile vor fi montate la limita de proprietate, cu acces direct din stradă, realizate în varianta de exterior, în carcasa de poliester armat cu fibră de sticlă  $I_r=32$  A. Se va realiza o priză de pământ de 4 ohmi la care se va lega borna PE din TM.

**Montarea a 2 BMPm 32A**, racordate prin LES 1 kV ACYABY 4x16 mmp. BMPm-urile vor fi montate la limita de proprietate, cu acces direct din stradă, realizate în varianta de exterior, în carcasa de poliester armat cu fibră de sticlă  $I_r=32$ A. Se va realiza o priză de pământ de 4 ohmi la care se va lega borna PE din BMPm.

**Buclarea firidelor de rețea proiectate F1 (E3+3) și F2 (E3+4)** conform planului de situație. Măsură energiei electrice va fi realizată la TM2 respectiv BMPm printr-un contor electronic monofazat.

#### *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.

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.

### **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.

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

- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- realizarea pentru etapa următoare de proiect a unui plan de refacere a cadrului natural, a zonelor verzi care vor fi afectate, în condițiile în care este interzisă utilizarea materialului săditor (la crearea de perdele de vegetație, elemente ornamentale) din specii adventive și/sau invazive;

- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul construibil;
- planificarea platformei pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent, pentru prevenirea posibilelor conflicte om-urs;
- în vederea protejării exemplarelor de amfibieni, se va evita crearea în apropierea ariei naturale protejate, a unor capcane ecologice: de exemplu crearea unor ecosisteme artificiale temporare precum unele gropi, șanțuri, etc., în care amfibienii pot depune pontă cu șanse reduse de a crea urmași;
- este interzis accesul cu câini în perimetrul ariei naturale protejate;
- este interzisă utilizarea insecticidelor și a substanțelor chimice;
- speciile de faună (excepție carnivore mari, cu reglementări speciale) apărute accidental pe amplasament, indiferent de stadiul biologic de dezvoltare, vor fi relocalate în habitatul natural, cu notificarea administratorului (ANANP – ST Mureș);
- titularul planului va instrui personalul care va fi prezent pe amplasament, asupra faptului că zona planului este situată în vecinătatea ariei naturale protejate, asupra importanței desemnării acesteia, astfel încât să se asigure obiectivele de conservare specifice;
- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru construirea corpului de stradă se va ceda terenul necesar către Administrația Locală conform HCL 6/2021, dacă partile vor conveni aceasta.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN 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 limitrof s-au aprobat două documentații urbanistice care prevăd construirea cu locuințe și sunt în curs de aprobare alte documentații cu funcțiuni mixte. Prevederile regulamentului zonelor rezidențiale 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 aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

**P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)**

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

**Adresa:** str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.

Data: 04.2021

#### **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 – Craciunesti, sat Budiul Mic.

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **Aferent P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)**

în mun. Tg. Mureș, str. Budiului f. nr., jud. Mureș  
beneficiar: S.C. Maco Construct S.R.L.

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

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

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

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. 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;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș.

### 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 construcțiilor, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

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

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

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

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

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

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

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

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

6.1. Aliniamentul propus este la 5,00 m.

6.2. Distanța față de limite este de 3,00 m față de laterale și 5,00 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. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Înălțimea maximă este 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 împrejurii

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

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

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru U.T.R. – L2a aprobată cu HCL 285/2013, HCL 47/2019, H.C.L. 25/2021.

### **1. L2 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din:

#### **L2a – 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 respecta prevederile din documentația de față -Plan Urbanistic Zonal- cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, 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.
- 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 =  $l/2 - K^2/5$ ;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – tip duplex, triplex, sau 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**

**L2** – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, 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**

**L2** – 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 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00m;

– 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**

**L2** – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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 substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto;



- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

**L2** – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	front (m)	Suprafață (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	240	9,95
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

**L2a** – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m pe străzi de categoria III;  
– față de str. Budiului retragerea edificatelor este 20,00 m din ax.

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

**L2a** – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 m;

**L2a** – retragerea față de limita posterioară va fi min. 5,00 m.

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

**L2** – distanța 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 4,00 m.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**L2** – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**L2** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform H.C.L. 6/2021.

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

**L2** – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00 m) de la C.T.N.

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

**L2** – clădirile se vor integra în caracterul general al zonei;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă; se exceptează garajele alipite de locuințe;

– 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 a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

**L2** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială 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, CATV 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

**L2** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate 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 cu panta se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**L2** – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte semitransparentă dublată sau cu gard viu;

– gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 m.

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

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

**L2a** – POTmaxim = 35%.

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

**L2** – pentru înălțimi P+1 CUTmaxim = 0,6

P+2 CUTmaxim = 0,9

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela

## PLAN DE ACȚIUNE

Implementare investiției propuse **Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)**

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: **P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)**

Amplasamentul investiției: **str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. Maco Construct S.R.L.**

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

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

Data: **04.2021**

### 1. ETAPIZARE INVESTIȚII 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:

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Unificare parcelelor	2021	Investitor
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare, eliberarea de amplasament	2021	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2021	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2021	Investitor
Dezmembrarea corpurilor de stradă în vederea cedării la Domeniul Public	2021	Investitor
Proiectarea edificatelor	2021	Investitor

<b>P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)</b> <b>Beneficiar:</b> S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. <b>Adresa:</b> str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 04.2021
---	-------------------------------

Obținere C.U. edificate	2021	Investitor
Obținere A.C. edificate	2021	Investitor
Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pt. categoriile de lucrări necesare investiției	2021 - 2022	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2022	Investitor
Recepție lucrări, întabulare în C.F.	2022	Investitor

Beneficiar:

Întocmit :  
Arh. Kovacs Angela

## **GLOSAR DE TERMENI**

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

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. 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 grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

**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 alcătuirii 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



<b>P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară (etapa III)</b> <b>Beneficiar:</b> S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. <b>Adresa:</b> str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 04.2021
---	-------------------------------

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; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

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