

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONVERSIE FUNCTIONALA ZONA DIN UTR AI IN UTR CM3Pz IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE NECESARE CONSTRUIRII UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

în

Str. Margaretelor nr.17/A, mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş



BENEFICIAR: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Margaretelor nr.17/A, mun. Tg. Mureş, jud. Mureş

DATA ELABORARII: 07.2018

FOAIE DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT:

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM:

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. IUGA ALEXANDRA _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. REGLEMENTARI URBANISTICE
6. PLAN DE ACTIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA A UTR CONF.P.U.G. APROBAT | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-05 |
| 6. PLAN DE SITUATIE PROPUSA A UTR IN ZONA | A-06 |
| 7. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A-07 |
| 8. PLAN PROPUNERE POSIBILITATI MOBILARE TEREN | A-08 |
| 9. PLAN REGLEMENTARI JURIDICE | A-09 |
| 10. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | A-10 |
| 11. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA – SITUATIA EXISTENTA_a | A-11 |
| 12. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA – SITUATIA EXISTENTA_b | A-12 |
| 13. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA – SITUATIA EXISTENTA_c | A-13 |
| 14. VIZUALIZARE 3D_a | A.14 |
| 15. VIZUALIZARE 3D_b | A.15 |
| 16. VIZUALIZARE 3D_a | A.16 |
| 17. VIZUALIZARE 3D_a | A.17 |

18 VIZUALIZARE 3D_a

A.18

III. AVIZE SI ACORDURI, STUDII PRELIMINARE

1. AVIZ C.TA.T.U. nr. 27/144/09.11.2017
2. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 37/27.12.2017
3. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 326/26.02.2018
4. EXTRASE CARTE FUNCARA
5. AVIZ AQUASERV
6. AVIZ ELECTRICA
7. AVIZ DELGAZ
8. AVIZ TELEKOM
9. AVIZ PSI
10. AVIZ DSP MURES
11. AVIZ DIRECTIA TEHNICA
12. AVIZ ADP
13. AVIZ MEDIU
14. STUDIU GEOTEHNIC
15. STUDIU DE TRAFIC
16. STUDIU ELECTRICA

MEMORIU JUSTIFICATIV

Privindîntocmire P.U.Z. – Reconversie funcțională zona în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective” în str. Margaretelor nr.17/A, mun.Tirgu - Mureș, jud. Mureș beneficiar S.C. O.D.B.C. CONS. S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z..- RECONVERSIE FUNCTIONALA ZONA DIN UTR AI IN UTR CM3Pz IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE NECESARE CONSTRUIRII UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

Adresa: Str. Margaretelor nr.17/A, mun. Tirgu Mureș, jud.Mureș

Beneficiari: S.C. O.D.B.C. CONS. S.R.L.

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data: 07.2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește săa elibereze terenul de construcțiile existente și să construiască un bloc de locuințe.

Pentru inițierea documentației de urbanism au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr.1631/31.08.2017 pentru întocmire P.U.Z. – obținere Aviz de Oportunitate.
- Aviz C.T.A.T.U.nr.31/111/31.08.2017 în care se solicită revenirea la Comisie cu o altă propunere volumetrică.
- Aviz C.T.A.T.U. nr.27/144/09.11.2017 în care se recomandă eliberarea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate.nr.37/2017 pentruîntocmire P.U.Z.
- C.U. nr.326/2018 pentru întocmire P.U.Z.

Conform A.O. nr. 37/2017, zona reglementată este delimitata la nord de str. Căprioarei, la sud de str. Zăgazului, la est de parcelarul edificat cu construire de locuințe și funcțiuni complementare la str. Livezeni, (limita cu U.T.R. L2a), la vest str.Margaretelor.

Terenul studiat cuprinde U.T.R. Ai2a, delimitat de str. Luntrașilor – str.Pacii – str. Livezeni – str.Zăgazului – str. Margaretelor.

Din acesta se va delimita zona propusă pentru reconversie funcțională (cea reglementată) și i se va atribui categoria funcțională **CM3Pz – Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.**

Terenul apartine intravilanului mun. Tg.Mureş, amplasamentul fiind în zona „Aleea Carpați”. Zona a avut caracter industrial, parțial desființat. Actualmente în zonă există funcțiuni de locuințe, birouri, depozitare, mică industrie nepoluantă.

Terenul beneficiarului este evidențiat in :

- C.F. nr.121749/Tg.Mureş, nr.cad.121749, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1380,00mp, cu două corpuri de căadire, construcții industriale și edilitare :

- Ap. I. – C1 – cabină portar, Al = 47 mp

- C2 – depozit carburanți cu corp parter compus din 3 ateliere, 1 vestiar, 1 casa scării, 1 grup sanitar, 3 depozite cu cota 1/1 parte teren.

- Ap. II. – suprafața construiăa este 556 mp, corp format din etaj compus din : 3 birouri, 2 ateliere, 1 atelier croitorie, 1 vestiar, fără cota teren.

Se notează servitute de trecere cu piciorul și cu orice mijloc de transport prin ap.I., în favoarea ap.II.

Proprietar S.C.TDI DUO S.R.L. 1/1, cu ipotecă către S.C. LABORATOR LA ANGELA S.R.L.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mureş, 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.
- P.U.Z.- Depomureş – Construire colector
- 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.

Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureş.
- Ridicare topografică .
- Studiu geotehnic .
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei.
- Studiu de circulație

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este situată în apropierea râului Mureș și a zonei de agrement a municipiului Clădirile industriale existente au început să fie remodelate pentru funcțiuni de servicii, birouri, mică producție.

În cele rămase pentru producție, activitatea s-a restrâns și modernizat.

- Potential de dezvoltare

Apropierea de zona de agrement, sistarea activităților industriale duc la eliberarea de teren atractiv pentru funcțiuni urbane nepoluante, de preferință locuire și servicii complementare.

Utilitățile prezente în zonă dau interes pentru dezvoltatori.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este situat în intravilanul municipiului.

-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații

Amplasamentul se afla în apropierea zonei de agrement a municipiului – Complexul Mureș, respectiv a râului Mureș și canalului Turbinei. Este structurată ca o zonă tampon între locuire, industrie și agrement.

Trama stradală care delimitează U.T.R. – Ai2a, adică str. Margaretelor, str. Zăgazului, str. Livezeni, str. Luntrașilor și str. Căprioarei este asfaltată, cu trotuare, permițând circulația și accesul facil la imobil.

Accesul la amplasamentul beneficiarului se face din str. Margaretelor, care este asfaltată pe 2 benzi, are trotuare și urmează traseul canalului Turbinei. În stradă și în imobil sunt rețele de utilități necesare funcționării.

După 1989 instituțiile Statului Roman s-au dispersat în teritoriul municipiului, în așa fel încât în zona există Oficiul Național de Cadastru și Oficiul Registrului Comerțului .

În cartierul Aleea Carpați sunt școli, grădinițe, servicii publice.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona este limitrofă râului Mureș, cu traseu regularizat și ansamblul barajului care ordonează cursul apei. Sistemul de baraj și ecluze formează oglinda de apă a complexului de agrement Mureșul și cea a canalului Turbinei.

Între canal și râu există o zonă verde, de agrement, aflată în curs de reglementare pentru constituirea unui ansamblu sportiv și de servicii.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Strada Margaretelor și str. Luntrașilor sunt principalele căi de acces spre zona de agrement municipală. In sezon este aglomerată și cu parcarile ocupate.

Orice dezvoltare va necesita locuri de parcare, la sol sau în clădiri specializate.

- Transport

Amplasamentul este situat în apropierea capătului de linii de transport local din cartierul Aleea Carpați și cele care aduc vara publicul la zona de agrement.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul beneficiarului este ocupat de două cladiri cu funcțiune de depozitare și servicii. In aceeași incinăa funcționează un laborator de cofetărie și locuințe. Limitrof acestuia există incinta fostei Fabrici de confectii „Mureșul”, fostul atelier mecanic al unei cooperații, birouri, alimentație publică și locuințe unifamiliale.

In zona există incinta majoră a Fabricii de mobila”Mobex”, cu clădiri în care procesul de producție este diminuat.

Zona este în continuă schimbare ca funcțiuni, volume construite, tinzând spre o zonă tipic mixtă.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare, cu tendință de a se renunța (sau diminua) la producție și depozitare, către servicii și locuire.

Conformarea actuala nu este corespunzătoare cu funcțiunile adiacente zonei studiate, adică agrement, locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Imobilul beneficiarului are P.O.T.45% si C.U.T. 0,65, conform datelor de carte funciara și măsurătorilor. Acești coeficienți se regăsescîn incintele industriale și de depozitare.

Pe frontul străzii Livezii, unde sunt locuințe unifamiliale, loturile sunt mici, construcțiile au regim deîinățime P, P+1+M. Aici se estimează P.O.T.max. 65%, C.U.T.max. 1,5.

Aspecte calitative ale fondului construit

Pe cvartalul studiat există două funcțiuni diferite :

a) Zona de producție și servicii, pe frontul străzii Margaretelor, str. Luntrașilor, str.Căprioarei, str.Zăgazului.

Din acestea se desprind alte două subcategorii, anume foste clădiri industriale care au destinația schimbată în servicii publice sau de uz comun care au o stare fizică foarte bună, cu înălțimi cuprinse între P+3 și P+4.

A doua subcategorie este cea a căadirilor care aparțin de incinte în care se mai produce – mobilă, confecții sau se depozitează. Acestea au îmbunătățiri minime, aspect depășit – structural sunt în stare relativ bună.

b) - Zona de locuit unifamilială, pe str. Livezii. Aici regimul de înălțime este de la P la P+1+M. Aspectul și starea lor diferă de la relativ bună pe locuințele vechi la foarte bună la cele restaurate sau noi.

- Zona de locuit de pe frontul str. Margaretelor nr.17-18 care a cuprins două corpuri de clădire care astăzi sunt în ruină.

Fondul construit este majoritar în stare bună, cu utilități, cu accese corespunzătoare.

Este vizibilă discrepanța între clădirile noi, cu funcțiuni actuale care au arhitectura contemporana și cele vechi, rămase în incinte de producție, fără folosire continuă și reparații curente.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități, drumuri, instituții publice.

Serviciile uzuale sunt asigurate în cartierul limitrof – Aleea Carpați, unde sunt accesibile magazine, școli, grădinițe, transport public.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este cu tipic industrial, cu vegetație puțină.

Apropierea de zona de agrement municipală o face să fie privilegiată în vegetație, oglinzi de apă.

Existenta unor riscuri naturale

Zona se află în intravilanul municipiului și beneficiază de sistemul de apărare împotriva inundațiilor funcțional de-a lungul râului Mureș.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat în țesutul urban tradițional al municipiului, are următoarele disfuncționalități :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- str.Margaretelor și str. Luntrașilor sunt principalele căi de acces spre zona de agrement municipală. In sezon este aglomerată și cu parcările ocupate; - accese în incintă cu înveliș asfaltic necorespunzător;	- construirea podului peste râul Mureș; - acces direct în incintă; - amenajare trotuare; - amenajare acces auto/parcări.

	<ul style="list-style-type: none"> - circulația pietonală neamenajată; - parcări neamenajate. 	
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - zona mixtă în continuă schimbare ca funcțiuni; - conformarea actuală nu este corespunzătoare cu funcțiunile adiacente zonei, adică agrement, locuire; - discrepanța între clădirile noi, cu funcțiuni actuale care au o arhitectură contemporană și cele vechi rămase în incinte de producție; - clădiri neadecvate funcțiilor; - structuri provizorii cu închideri neadecvate funcțiilor. 	- reglementarea zonei pentru posibilitatea construirii durabile.
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - zona cu tipic industrial cu vegetație puțină; - plantații înalte îmbătrânite; - apropierea de zona de agrement municipală o face să fie privilegiată în vegetație, oglinzi de apă. 	<ul style="list-style-type: none"> - reconfigurarea zonelor verzi conform noilor funcțiuni; - toaletarea, tăierea, copacilor îmbătrâniți și plantarea unora noi.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - râul Mureș, barajul și canalul Turbinei, puncte sensibile pentru siguranța la inundații; - zona unități industriale nepoluante. 	<ul style="list-style-type: none"> - întocmirea de studii de inundabilitate pentru stabilirea măsurilor de siguranță; - reconfirmarea zonei și posibilitatea de a muta zonele industriale în afara orașului.
Protejarea zonelor fața de construcții și culoare tehnice	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastructura de protecție la inundații limitrofă amplasamentului. 	<ul style="list-style-type: none"> - păstrarea zonelor de siguranță față de infrastructura de apărare contra inundațiilor.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

- Apă și canalizare

Conform avizului nr.2675/2018 emis de furnizorul de utilități. In zona exista conducte de apă, canal unitar pe str. Margaretelor și un canal pluvial care intră tot în cel unitar.

- Electricitate

Conform avizului nr.70301820782/2018 emis de SDEE Transilvania sud, în zonă există linii electrice aeriene și subterane de 0,4kV și un post de transformare 20/0,4kV.

- Gaze naturale

Conform avizului nr.211039770/2018 emis de Del-Gaz Grid S.A., pe str. Margaretelor există o conductă de gaz de presiune redusă P.E. \varnothing 63mm

- Telefonie

Conform Avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zonă aceștia au pozate cabluri telefonice aeriene montate pe fațade.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren.

Amplasamentul este situat în apropierea sistemului de protejare contra inundabilităților de lângă râul Mureș.

S-au făcut foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare.

SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

3.1. Conditii tehnice-geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții s-au executat forajele geotehnice F1, F2, F3, localizate conform planului de situație anexat.

Adâncimea medie de investigare a fost -6,00 m față de cota 0,00 m nivel teren.

Stratificația este următoarea:

F1

0,00 ÷ 0,80 m Umplutură .

0,80 ÷ 1,90 m Nisip argilos plastic consistent, spre bază mîlos, plastic moale.

1,90 ÷ 6,00 m Pietriș cu nisip, mediu îndesat-îndesat

F2

0,00 ÷ 2,10 m Umplutură neuniformă pietriș/nisip/cărămidă

2,10 ÷ 6,00 m Pietriș/bolovăniș cu nisip, mediu îndesat- îndesat

F3

0,00 ÷ 1,50 m Umplutură neuniformă din pămînt / pietriș

1,50 ÷ 2,00 m Nisip prăfos/argilos, afânat/plastic moale

2,00 ÷ 6,00 m Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat- îndesat.

Apa subterană a fost interceptată în cele 3 foraje la aprox. -3,00 m (în medie) în pietriș.

3.2. Principalele caracteristici geotehnice:

Pietriș/ bolovăniș cu nisip- în medie de la -2,00 m

-unghi de rezistență la forfecare Φ -34-38(mediu îndesat-îndesat)- DIN 1054-100

-greutatea volumetrică(saturată) $\gamma_s=1,96-2,05$ kg/ dmc (mediu îndesat/ îndesat)

-grad de îndesare în funcție de nr.bătăi/ 20 cm în corelare cu DIN 4094-3.

Între -2,00 m -3,00 m.

ID>65%, 20-35 lovituri/20 cm cu DPSH- domeniul îndesat

De la -3,00 m

ID= 35-65%, 10-20 lovituri/20 cm cu DPSH- mediu îndesat

-modul de deformație edometrică (35000- 50000 kPa pietriș îndesat-STAS 3300-1- 85).

Gradul de îndesare/ consistența pământurilor au fost determinate in situ cu penetrometrul dinamic supergreu (DPSH). Diagramele de penetrație sunt prezentate în anexe.

3.3. Conditii hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea medie de – 3,00m, nivel freatic continuu, posibil cu variații sezoniere.

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

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

Condiții de teren	Teren bun de fundare(pietriș)	2
Apa subterană	Epuismente sub adâncimea de -3,00m	2
Categoria de importanță	Normală (conf. HG 766/1997)	3
Vecinătăți	Risc moderat	2
Zona seismică	ag = 0,15	2
Risc geotehnic	Total puncte	11

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.2 – risc geotehnic moderat

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Locația studiată se află în partea de nord-est a orașului Tîrgu Mureș, zona Aleea Carpați, str. Margaretelor, nr 17A. Terenul, este încadrat, din punct de vedere geomorfologic, pe zona de terasă joasă, pe malul drept al râului Mureș și al Canalului Turbinei.

Beneficiarul dorește să construiască un bloc de locuințe P+4 pe un teren în suprafață de 1380 mp, teren pe care se află două corpuri de clădire, construcții industriale și edilitare. Proiectul este în faza PUZ, din informațiile preliminare ar rezulta că amprenta la sol a blocului de locuințe P+4 va fi de aprox. 300-350 mp. Pentru construirea acestuia vor trebui demolate unele construcții existente.

S-au executat 3 foraje geotehnice, la adâncime de -6,00 m, completate cu încercări cu penetrometrul dinamic supergreu pentru stabilirea gradului de îndesare și a portanței a

pământurilor. Aceste investigații au avut și rolul de a confirma grosimea stratului de pietriș, având în vedere dificultatea de avansare prin foraje.

S-a executat și un profil geologic în baza forajelor/ penetrărilor executate, constatându-se o continuitate a stratului de pietriș pe toată amprenta viitoarei construcții.

Din interpretarea datelor rezultate din foraje și penetrări, rezultă că terenul bun de fundare, incompresibil și cu portanță bună, este stratul de pietriș cu nisip, interceptat în toate forajele la adâncimi cuprinse între -1,90 -2,20 m. Stratele de deasupra, aluviunile fine sunt moi/afânate și au consistență scăzută (între 150-180 kPa). Acestea pot lipsi pe multe porțiuni, fiind înlocuite de umpluturi.

Pentru stratul de pietriș cu nisip, se consideră $P_{conv} = 400-550$ kPa, în funcție de gradul de îndesare și distribuția areală. Se va lua în considerare valoarea cea mai mică, **$P_{conv} = 400$ kPa**, corespunzătoare stratului de pietriș mediu îndesat.

Apa subterană a fost interceptată în jurul adâncimii de -3,0 m, nivel freatic continuu, cu posibile oscilații. În cazul în care vor fi proiectate subsoluri, se vor prevedea epuizmente în jurul adâncimii de -3,00 m și hidroizolații adecvate.

Soluții de fundare:

1. Fundații directe pe stratul de pietriș, adâncime minimă de fundare minim -2,30m, cu confirmarea stratului de pietriș pe toată amprenta viitoarei construcții.

2. Pentru fundare la cotă superioară, se poate recurge la îmbunătățirea terenului de fundare între stratul de pietriș și cota de proiectare dorită (pernă de balast compactat/radier general).

Indiferent de soluțiile de fundare alese, adâncimea de fundare va fi obligatoriu sub adâncimea de îngheț a zonei (-80-90 cm).

La dezafectarea fundațiilor vechi existente pe teren și a canalelor, se vor umple golurile create cu material verificat în laboratoare autorizate, compactat corespunzător.

Se prevăd epuizmente în cazul în care se coboară cu talpa fundației sub nivelul de interceptare a apei subterane. Proiectarea de subsoluri se va face cu precauție, luându-se în calcul hidroizolații adecvate, ținând cont de faptul că nivelul apei subterane poate prezenta fluctuații. Dacă se coboară sub nivelul apei subterane, epuizarea apei din săpături se va realiza utilizând epuizmente directe, cu debite corespunzătoare pentru a nu antrena particular fină.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de langa fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

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

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.

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

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în deșeu sigur;

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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

A fost întocmit un studiu de trafic pentru investiția O.D.B.C.

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

3.1.a. Analiza critica a situației existente

Problema zonei studiate este că aici există o mixtură de funcțiuni, preluate de la modul de ocupare al terenului, anterior anului 1989. Acestea sunt producție, întreprinderi mari și mici, locuințe unifamiliale. După 1989, parte din unitățile industriale au fost adaptate pentru servicii – birouri, alimentare publica, laboratoare produse patiserie.

Aceste modificări s-au făcut oarecum spontan, unele fără autorizări, doar prin schimbări de destinație. Alte spații industriale au fost închise și nefolosite.

Limitrof exista zona de agrement „Mureșul” care în ultimii ani s-a dezvoltat intens.

A doua problema este cea a traficului. Acesta a scăzut în importanță odată cu închiderea unităților industriale, dar s-a intensificat în timpul sezonului cald datorită amenajărilor sportive și de agrement făcute în zonă.

Din punct de vedere al utilităților, în zonă există posibilități de aprovizionare a viitoarelor obiective.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Analiza urbanistică propune delimitarea zonei industriale încă active a Fabricii de mobilă, care rămâne ca zonă funcțională de producție, de cele care au deja caracterul schimbat sau pot deveni interesante pentru alte tipuri de utilități. În planșa A07 – Reglementari Urbanistice – se delimitează din U.T.R. AI2a ce zonă rămâne aici, ca producție și zona denumită CM3Pz – Zona mixta cu servicii și locuire.

Pentru accesibilitate se susține construirea podului peste râul Mureș către cartierul „Unirii”, modernizarea str. Margaretelor.

Îmbunătățirea calității fondului construit va duce de asemenea la eliminarea discrepantei vizuale între cladirile din zonă.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este denumită **Ai2a – Zona activitatilor productive și de servicii – subzona unităților predominant industriale.**

Regulamentul acesteia este :

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

AI2a – Zona activităților productive și de servicii :

AI2a – subzona unităților predominant industriale.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici

nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

AI 2a - sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AI - Conform P.U.Z.

În toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AI 2 - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

AI - În toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2a - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2a - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

- 10,0metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0metri pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraş (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

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

AI - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

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

AI - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI - Conform P.U.Z.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 2a - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI- Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2a- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI -** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATIIPLANTATE

AI - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AI - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

1. ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

Frontul str. Livezii este cuprins în **U.T.R. L2a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.**

Regulamentul aferent este urmatorul :

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

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

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

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura,

echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;

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

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

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

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div 1/3$;
- în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div K2/5$;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 – sunt admise următoarele funcțiuni:

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

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată 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 ca au o arie de servire de **250metri**;

– pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp.** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii		Dimensiunea minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
Parcela de colt			Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul

general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

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

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea 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 și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2a - **POTmax=35%**

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

L 2 - pentru înălțimi:

P+1 **CUT_{max}**=0,6

P+2 **CUT_{max}**=0,9

In actualizare P.U.G. Tg.Mures, zona este prevazuta pentru unitati industriale mici.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este tipic industrial, cu puțină vegetație. Limitrof există zona de agrement a municipiului, râul Mureş și oglinzile de apă ale acestora.

Pentru amplasamentul beneficiarului se vor prevedea zone verzi conform normativelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru întreaga zonă desemnată pentru studiu, considerăm ca tramă stradală este definitivă, fără posibilități de extindere, modificare.

Străzile sunt asfaltate, cu trotuare în stare bună.

Datorită apropierii de zona de agrement, aglomerația auto este majoră vara. Considerăm că municipalitatea ar trebui să construiască un sistem de parcare supraetajat pe terenuri libere sau într-una din clădirile industriale nefolosite din apropiere.

Pentru incinta beneficiarului se vor amenaja accese și parcări pe terenul propriu, în cuantum 1 loc parcare la 1 apartament.

Conform studiului de trafic făcut, str. Margaretelor este caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de o circulație redusă, fluentă fără cozi de așteptare, viteza liberă de circulație.

Intenția principală de deplasare este spre str. Luntrașilor și cea secundară spre cartierul Aleea Carpați.

Construirea blocuri de locuințe nu va afecta major circulația în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform avizului C.T.A.T.U., zona studiată este cea a actualului U.T.R. Ai2a.

Din această, documentația de față propune modificarea încadrării pe zona pe care deja s-au produs schimbări funcționale, incinta fabricii de mobilă rămânând în încadrarea actuală. Anume se atribuie denumirea funcțională **CM – zona mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe, cu subzona CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și**

conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de producție de 100m față de centrul istoric.

Denumirea subzonei este adaptată la situația existentă în teren. Aria subzonei este cuprinsă între str. Margaretelor, str. Zăgazului, str. Căprioarei (inclusiv imobilul Oficiului de Cadastru) și str. Livezii până la terenurile ocupate de locuințe unifamiliale care rămân în U.T.R. L2a.

Lotul minim rămâne 500mp, regimul maxim de înălțime conform înălțimii maxime ale clădirilor limitrofe terenului beneficiarului (14,5m), adică D+P+3+4retras, P.O.T.max.50%, C.U.T.max. 1,5.

Bilanțul teritorial se calculează pe terenul beneficiarului.

BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona construcții	602	42,62%	480	35%
2.	Zona căi de comunicație rutiera	360	26,08%	393	28%
3.	Zona platforme, parcări	-	-	214	16%
4.	Zona verde	418	30,30%	293	21%
		1380	100	1380	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

În imobilul beneficiarului există branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

- Apa și canalizare

Branșarea și racordarea utilizatorilor se va face la rețeaua de apă și canalizare existentă în incinta O.D.B.C., care a fost modernizată în ultimul an, cu rezerve de capacitate și de blocul de locuințe propus.

Orice altă intervenție pe rețelele publice se va face doar în baza avizului dat de furnizorul S.C.AQUSERV S.A.

Agentii economici își vor asigura rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor, conform normelor.

- Energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune realizarea următoarelor lucrări energetice :

Sectionarea LES 0,4kV există între PTZ 70 și firida S.C.Cad Master S.R.L. și montarea la blocul de locuințe a unei firide de rețea tip E2+3, racordată în sistem intrare-iesire prin LES 0,4kV proiectate în lungime de aproximativ 2x50m fiecare.

Firida de retea se va amplasa linga blocul de locuinte , in zona intrarii in scara de bloc. La firida de retea proiectata se va realiza o priza de pamint avind valoarea $R_p < 4\Omega$.

LES 0,4V proiectate se vor poza in sant pe pat de nisip, in profil de tip „m”, la o adincime de 0,8m, intre straturi succesive de nisip cu o grosime de 10cm fiecare, smnalizate cu banda avertizoare. La accese in incinta si traversari carosabile, LES 0,4V vor fi protejate in tuburi PVC \varnothing 110 inglobate in beton, in profile de tip T, semnalizate cu banda avertizoare.

Din firida de retea proiectata se vor realiza coloane trifazate pentru alimentarea tablourilor de distributie si contorizare (FDCP), montate la parter in casa scarii, in apropierea intrarii in blocul de locuinte.

Se va prevedea loc pentru montarea firidelor de retea in exterior, la intrarea in fiecare scara de bloc, cu asigurarea de canalizare/tubulatura pentru coloanele de alimentare a FDCP-urilor. Canalizatia trebuie sa permita inlocuirea ulterioara a cablurilor. Este necesara prevederea de loc (nisa) la parter pentru montarea FDCP, din faza de constructie a blocului de locuinte. Nisa sa fie amplasata cit mai aproape de firida de retea astfel incit coloana de alimentare sa fie cit mai scurta si de preferinta fara coturi.

Racordarea locuintelor se va face de catre operatorul de distributie dupa realizarea retelei de distributie a energiei electrice, conform Ordin ANRE nr.59/2013 – Regulament privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public.

- Gaze naturale

Blocul de locuinte se va racorda la reseaua existenta in incinta, care are capacitatea de aprovizionare. Eventualele modificari de retele se vor face cu acordul furnizorilor, conform legii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitia in locuinte si servicii complementare nu este poluanta. Pe parcursul exploatarii vor fi incheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deseurilor menajere. Apa calda si incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice in condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele in vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecția personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeuri menajere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pe toată zona studiată sunt definite străzile și utilitățile, deci nu este cazul de expropriieri sau schimburi de terenuri

Pe amplasamentul beneficiarului la fel.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația corectează prevederile P.U.G. aprobat, care este depășit pe zona studiată. Reconversia zonei industriale în zona mixtă s-a făcut oarecum spontan și documentația de față consemnează aceasta.

Se propune adoptarea pe zona descrisa la pct. 3.5.,denumirii funcționale:

CM – zona mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe, cu subzona CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Per ansamblu, ținând cont de dezvoltarea zonei de agrement, Autoritatea locală ar trebui să prevadă o zona corespunzătoare de parcare.

Lotul beneficiarului este constituit, are utilități.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE – PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

Se va elibera amplasamentul de clădirile provizorii și se va întocmi un concept unitar pentru dezvoltarea zonei, în solidar cu investițiile municipalității – pod și bazin olimpic.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică permite construirea de funcțiuni necesare în zona, conforme cu tendințele deja manifestate. Eliminarea, chiar parțială a producției din zona de agrement municipală este benefică.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.- Reversie funcțională zona în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal .- Reversie funcționala zona in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuinte colective, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajărilor si plantatiilor, în concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pe întreaga zonă delimitata in P.U.Z.SZ.C.P.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal contine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament avizat si aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetătanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- P.U.G. Tirgu Mures aprobat cu H.C.L. 257/2002

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor in zona studiata.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Cladirileproapse in interiorul zonei studiate vor respecta normele de protectie ale Mediului, Apelor si elementelor antropice existente.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de retele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în conditiile contractelor încheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu conditia asigurării compatibilității dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentatie de urbanism, sau dacă zona are o functiune dominantă traditională caracterizată de tesut urban si conformare spatială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în functie de destinatia zonei în care urmează să fie amplasată constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile constructii realizate în zona studiată prin PUZ procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si regimul de înăltime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac exceptie de la prevederile aliniatului (1) constructiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

6.4. Igiena si confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire si iluminat natural, cât si prin evitarea amplasării la distante necorespunzătoare a constructiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în plansa desenată *Rglementări Urbanistice* si în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizatia de construire se emite numai dacă înăltimea clădirii nu depășeste distanta măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac exceptie de la prevederile alineatului constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiasi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornisă (streasină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 5 m.

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale, sau posterioare existente.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale si pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

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

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITAR

Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local Propus.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafetele si numărul minim al parcajelor se determină în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele conditii:

- solicitantul va face dovada asigurării spatiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizatia de construire, cu conditia păstrării necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizatia de construire;

10.4. Se vor asigura spatii destinate depozitării bicicletelor.

Spatii verzi si plantate

10.5. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit si pereti verzi realizati pe verticala.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spatiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spatii verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafată egală cu diferenta dintre necesarul minim pe parcelă si suprafata realizată pe parcelă, numai cu acordul administratiei publice locale.

Împrejmuiri

10.7. În conditiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

II. REGULAMENTUL LOCAL

Documentatia propune reconversia partiala a zonei din AI2a in istoric **CM – zona mixta continind servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante si locuinte**, cu subzona **CM3Pz – subzona formata prin insertie de functiuni mixte si conversii in alte functiuni in fronturile existente constituite, situate in zona de protectie de 100m fata de centrul istoric.**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zona se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia și extinderea

blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei

functionalitati a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

CM 3Pz - subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 3Pz - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;

- lăcaşuri de cult;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- comerţ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir şi sport în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesii libere.
- locuinte colective;
- productie mica, nepoluanta, compatibila cu locuirea si serviciile.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 3 Pz- toate clădirile front la strada vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

– se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu

condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0**metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri

– se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni

în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

- se admite completarea cu clădiri cu servicii în interspațiile dintre cladiri cu condiția să se mentina accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 3Pz- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- Statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- CM 2Pz** – în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **500mp.** cu un front la stradă de minim **15,0metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se permite lotizarea terenului în parcele având minim **500mp.** și un front la stradă de minim **12,0metri**, excepție fac loturile preexistente care rămân construibile în situația de facto.
 - terenul pentru inserția unor clădiri de servicii pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CM 3Pz** - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- loturile dezvoltate în adâncime, fără front la strazi se pot mobiliza fără să țină cont de aliniament, respectând celelalte prevederi.

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

- CM 3Pz** – clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile existente refunctionalizate rămân amplasate ținând cont de situația preexistentă;
 - clădirile noi vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita

opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0metri**;

– se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;

– clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;

– se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0metri** să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90metri** de la pardoseala încăperilor;

– în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

-pe parcela beneficiarului (cu o formă atipică) se vor construi la minim 5,0m față de toate limitele de proprietate.

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

CM 3Pz – clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

– distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor

încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 3Pz – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**.

– se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor

handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 3 Pz– necesarul de parcare va fi asigurat conform anexei 5 a P.G.U.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori

în

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate

cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la distanță de maxim **250**metri;

- se permite ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului

de

motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

- Pentru locuințele colective se va asigura un loc de parcare la un apartament și un spor de 10% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 3 Pz– înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

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

CM 3Pz –înălțimea maximă admisibilă conform situației existente, adică înălțimea egală cu cea mai înaltă clădire din cvartal, respective 14,5m la cornișă, adică D+P+3+4retras. Aceasta va fi calculată de la cota neamenajată a terenului. Etajul retras este definit în glosarul de termeni, retras la toate fațadele, cu Ac.max. 60% din cea a nivelului inferior;

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 3Pz– aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și

exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CM 1+CM 2+CM 3Pz– toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
– data fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
– se va asigura în mod special evacuarea rapida şi captarea a apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile înierbate.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 3Pz– în grădinile de faţada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafaţa va fi prevăzuta cu plantaţii înalte;
– se permite ca minim **75%** din terasele neutilizabile şi **10%** din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate şi circulaţiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
– parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare şi înconjurate cu un gard viu de **1,20metri** înălţime;

ARTICOLUL 14. –ÎMPREJMUIRI

CM 3Pz– se permite separarea terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri şi minim 1,50metri înălţime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 3P - POTmax=50% cu excepția funcţiunilor publice; pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

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

CM 3Pz– CUTmax=1,5 cu excepția funcţiunilor publice; pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **P.U.Z.- RECONVERSIE FUNCTIONALA ZONA IN VEDEREA
STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE NECESARE
CONSTRUIRII UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE**

Amplasament: **str.Margaretelor nr.17/A, mun. Tg. Mureş, jud. Mureş**

Beneficiar: **S.C. ODBC S.R.L.**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborarii: **07.2018**

Numar proiect **520/2017**

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

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

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Demolare edificate	Februarie 2019	S.C. ODBC S.R.L.
Obținere C.U. construire	Decembrie 2018	S.C. ODBC S.R.L.
Obținere avize	Ianuarie – Februarie 2019	S.C. ODBC S.R.L.
Obținere A.C.	Februarie 2019	S.C. ODBC S.R.L.
Inceperea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	Martie 2019	S.C. ODBC S.R.L.
Recepție lucrări de construire și intâbulare în C.F.	Decembrie 2019	S.C. ODBC S.R.L.

Beneficiari,
S.C. ODBC S.R.L.

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. Definierea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădărit, 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.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

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.

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*).

Îmrejmirile – 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*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

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.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

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*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

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

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu

Înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

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

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

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

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

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

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 parcellar 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*).