

**Beneficiari:**  
**STOICA VIORICA**  
**BĂDESCU LIVIA ADRIANA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE**  
**UNIFAMILIALE**  
TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului

**Proiect nr. 88.1 /2020- faza PUZ**  
**Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
  - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

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

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă

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

#### **4. CONCLUZII**

#### **5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

#### **B. PIESE DESENATE**

<b>S.0</b>	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
<b>S.0.1</b>	⇒ Încadrare în PUG Tg-MUREȘ aprobat	sc. 1 : 5000
<b>S.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
<b>S.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
<b>S.3</b>	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
<b>S.4</b>	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
<b>S.5</b>	⇒ Plan topografic vizat de OCPI	sc. 1 : 500
<b>S.6</b>	⇒ Plan ortofoto a zonei	sc. 1 : 500

#### **C. ANEXE**

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism pt. PUZ

- Avize CTATU
- Avize de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Proces verbal dezbateri publică
- Studiu de soluție electrică
- Poze
- Poze cu panourile de informare a populației
- Avize:
  - AQUASERV
  - ELECTRICA (1;2)
  - Delgaz GRID
  - Telekom
  - Securitatea la incendiu
  - Sănătatea populației
  - ANIF
  - ADP
  - Agenția Mediului
  - Direcția tehnică
  - Declarația beneficiarului
  - Dovada taxa RUR
  - Avizele reprezentanților autorităților competente responsabile pt. aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
  - Acordul vecinilor
  - Proces verbal de dezbateri publică
  - Aviz Comisia de Circulație
  - Adresa Fond Funciar – Registru Agricol
  - Contract de Constituire a Dreptului de suprafață și servitute

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului
<b>Beneficiar :</b>	<b>Stoica Viorica</b> Tîrgu Mureș, str. Crișului nr.5 <b>Bădescu Livia Adriana</b> Tîrgu Mureș, str. Crișului nr.5
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2020</b>

### LISTA DE SEMNĂTURI

<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
Director	Cons. Jr. Simó István	.....
Șef proiect	arh. Keresztes Géza	.....
Proiectanți urbanism	arh. Keresztes Géza	.....
	t. arh. Gyéresi Mária	.....

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului
<b>Beneficiari :</b>	<b>Stoica Viorica</b> Tîrgu Mureș, str. Crișului nr.5 <b>Bădescu Livia Adriana</b> Tîrgu Mureș, str. Crișului nr.5
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2020</b>

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul este inițiat de proprietarii terenurilor situate în intravilanul Tg-Mureș, cartierul Mureșeni, între str. Tazlăului și str. Crișului.

Proprietățile studiate pentru parcelare și reglementare au o suprafață de 9.381,0mp teren arabil intravilan, fără construcții.

Accesul actual pe teren este asigurat din str. Tazlăului, care este o stradă nouă amenajată, cu un profil de 8,0m, construit pe ambele laturi, dotat cu iluminat electric, gaz de distribuție, apă potabilă și canalizare.

Se remarcă faptul, că proprietatea este traversată de LEA 110kV și LEA

20Kv, fără stâlp pe teren, și o conductă de canal unitar, ambele cu zone de protecție neconstruibile.

Se dorește schimbarea regimului tehnic și economic al terenurilor, din terenuri agricole intravilan în zonă de locuit construibil cu case de locuit unifamiliale.

Prin Certificatul de Urbanism nr.361 din 04.03.2020 actualizare a Certificatului de Urbanism nr.487 din 20.03.2018 prelungit, prin avizul CTATU 16/73 din 12.06.2018 și prin Avizul de Oportunitate nr. 22 din 09.2020 actualizare a Avizului de Oportunitate nr.14 din 24.08.2018 emise de Primăria Municipiului Tg-Mureș, s-a obținut acordul în principiu pentru întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ - PLAN URBANISTIC

ZONAL PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE, cu Regulament Local de Urbanism aferent. Conform Avizului CTATU din 27.02.2020 se vor respecta zonele de protecție aferente LEA 110 kV, pentru care se propune pentru construire numai parcelele neafectate de aceasta.

### **1.3. Surse documentare**

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

- PUG aprobat al Municipiului Tg-Mureș, pr. nr. 6389.0/2006, întocmit de SC PROIECT SRL
- PUG nou al Municipiului Tg-Mureș în curs de aprobare
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Studiu de soluție pentru energie electrică
- Datele furnizate de Primăria Tg-Mureș
- Aviz de Oportunitate
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

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

Prin Avizul de Oportunitate s-a indicat teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- teritoriul este delimitat la nord de imobile cu diferite categorii de folosință aflate în proprietate privată, la sud de aleea semicarosabilă propusă prin P.U.Z., la est de str. Crișului, la vest de alee semicarosabilă privată și imobile edificate cu case de locuit.

Terenurile proprietăți private propuse pentru reglementare sunt două parcele agricole intravilan, identificate în CF Tg-Mureș, cu suprafața de 6.878,70mp, cu acces din str. Crișului, și cu suprafața de 2.503,0mp, cu acces din str. Tazlăului.

Ambele terenuri conform PUG Tg-Mureș aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002 și 337/19.12.2017, sunt încadrate în Subzona **LM** - SUBZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA, și SUBZONA **V 5** - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ (LEA110kV, LEA 20kV, conductă de canal unitar).

Zona studiată este înconjurată cu străzi locale dens construite cu case unifamiliale în regim mic și activități compatibile cu locuirea.

Se remarcă faptul, că dinspre str. Tazlăului s-a accentuat extinderea zonei de locuit în ultimii 10 ani, unde s-au extins și rețelele de utilități pentru deservirea caselor noi construite până la terenurile studiate.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcelele studiate sunt două parcele neconstruite înconjurate de străzi locale existente dens construite cu case de locuit unifamiliale cu acces existent dinspre str. Tazlăului. Prin aceasta se realizează o legătură ușoară cu străzile colectoare ale zonei, care conduc spre punctele de interes din municipiu.



## **Vecinătățile proprietăților reglementate:**

- VEST – str. Tazlăului, cu profil de 8,0m, neamenajat, dotat cu utilități, fără trotuar
- EST – teren arabil intravilan, proprietatea privată a lui Rahan Loredana
- SUD – proprietăți private, grădinile caselor nr. 3, 1, 1A a lui Blaj Ana, Samu Ștefan și Dragoș Horea, fără construcții, și str. Crișului din fața proprietății studiate (casa nr.5)
- NORD – aleea privată a caselor recent construite cu acces din str. Tazlăului, proprietate în indiviziune ale lui Bucin Florin, Bucin Leon și Todea Ovidiu Daniel

### **2.2.1. Poziția față de intravilanul existent al Municipiului Tg-Mureș**

Amplasamentele propuse pentru reglementare se află în miezul intravilanului existent al Municipiului Tg-Mureș, zona Mureșeni. Conform PUG Tg-Mureș aprobat cu HCL nr. 257/19.12.2012 și 337/19.12.2017, zona studiată este încadrată în Subzona LM - SUBZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA, și SUBZONA V 5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ (LEA110kV, LEA20kV conductă de canal unitar).

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **Date generale**

Studiul geotehnic s-a întocmit respectând prevederile Normativelor și STAS-urilor NP 074 — 2014, STAS 3300 I 2 — 85, STAS 6054 — 77, NP 100 11- 2013, PD 177 -2001, STAS 2014 — 84. investigarea terenului s-a efectuat prin

patru (4) foraje geotehnice — (F1...F4), completată cu analize de laborator pe probele de pământ reprezentative din terenul de fundare. S-au cules informații geotehnice și din studii de specialitate existente în zonă..La studiu sunt anexate : profil geotehnic (1buc), buletinul de analiză pământ - (1 buc), diagrame de repartiție granulometrică (2buc) și planul de situație — (1 buc). Amplasamentul se află în zona malului stâng al râului Mureș, la capătul spre Azomureș al Str. Libertății. Locația exactă poate fi urmărită pe planul de situație anexat.

### **Condiții geomorfologice, geologice, hidrogeologice și climatice**

Din punct de vedere geografic / geomorfologic amplasamentul se încadrează în „Podișul Transilvaniei”. caracterizată în zonă prin văi largi pe structură de domuri. înălțimile absolute din regiune sunt cuprinse între 300 — 600 m. Relieful este completat cu formațiuni geomorfologice secundare, care au luat naștere în cursul mișcărilor tectonice și eroziune naturală. Din punct de vedere geologic / tectonic, regiunea se numește „Depreslunea Transilvaniei”. Pe fundamentul Cretacic s-au sedimentat roci de vârstă Neozoică. În apropierea suprafeței terenului apar roci din perioada Cuaternară - epoca Holocenă, reprezentate de către sedimente gravitaționale, deluviale și proluviale. Pe Podișul Transilvaniei cursul principal de apă este râul Mureș. Apa subterană este prezentă sub formă de pânză freatică și apă de adâncime. Clima este continental—moderată - subținut climă de dealuri.. Temperatura medie anuală a aerului este 9,0°C., precipitația atmosferică medie anuală de 600 mm.

### **Condiții geotehnice pe amplasamentul in studiu**

#### **Stabilitatea terenului**

Suprafața amplasamentului este practic orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

#### **Stratificatia și caracteristici geotehnice ale rocilor**

La suprafața terenului se găsesc trei tipuri de roci, în grosime cuprinsă între 1,00 — 2,30 m. : 1 nisip fin, prăfos — argilos, cenușiu — plastic moale, 2. argilă nisipoasă prăfoasă, cenușie — închisă, pl. moale și 3 sol vegetal negru. Sub aceste roci se află pletriș — bolovăniș cu nisip prăfos, urmărit în foraje până la — 5,00 m. adâncime față de suprafața neamenajată a terenului.Stratul de bază din punct de

vedere geotehnic - argilă marnoasă supraconsolidată - la adâncimea de cca.— 6,00 — 7,00 m. față de nivelul terenului. Stratificația poate să fie urmărită în detaliu pe profilul geotehnic anexat. coloana stratigrafică generală apar roci coezive — (sol, argilă nisipoasă) și cu coeziune redusă / necoezive (nisip prăfos argilos, pietriș - bolovăniș cu nisip prăfos). încărcarea admisă pe aceste roci este determinată de valorile  $l_p$  (ind. de plasticitate),  $l_c$  (ind. de consistență),  $e$  (ind. porilor) respectiv de compoziția granulometrică și starea lor de îndesare. La nisip fin, prăfos argilos, cenușiu închis (strat nr.1 pe profilul geotehnic) : fracțiune argilă 9%, fr. praf 25%, fr. nisip 66%, presiune convențională de calcul de bază —  $P_{conv.} = 150$  kPa. La construcții drumuri se consideră de tip P3, coef. Poisson — 0,30, la terasamente simbol — 4a. La argilă prăfoasă nisipoasă, cenușie — închisă (strat nr.2 pe profil)  $l_p = 18,97\%$ ,  $l_c = 0,41\%$ ,  $e = 1,004$ ,  $P_{conv.} = 180$  kPa. Tip pământ P5, simbol 4a, coef. Poisson 0,35. La pietriș — bolovăniș cu nisip prăfos cenușiu : fracțiune argilă 4%, fr. praf 15%, fr. nisip 21%, fr. pietriș+bolovăniș 60%,  $P_{conv.} = 450$  kPa. Coef. Poisson — 0,27. Tip pământ Pi, simbol 1 a.

### **Condiții hidrogeologice**

Nivelului apei subterane (NH) a fost atins în foraje la adâncimi cuprinse între 1,60 2,00 m. față de nivelul neamenajat al terenului. Cota de drenare este nivelul oglinzii apei din totdeauna din râul Mureș. NH maxim obișnuit se află cu cca. 0,30 0,40 m. deasupra nivelelor menționate mai sus. Conform datelor existente, apa subterană nu este agresivă față de betoane.

### **Condiții de fundare, observații și recomandări**

Conform punctajului din NP 074 — 2014, lucrarea de față se încadrează în Categoria Geotehnică 1, asimilată cu Risc Geotehnic redus. Propunem fundarea sub straturile nr.1, nr.2, nr.3, pe stratul de pietriș — bolovăniș cu nisip prăfos, terenul calculând cu  $P_{conv.}$  de bază - (recalculată după adâncime și lățime de fundare reală)  $P_{conv.} = 450$  kPa.. Se vor lua măsuri de hidroizolare adecvate pentru a preveni apariția fenomenelor de igrasie.

Se pot folosi fundații continue sau/și izolate.

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare,  $a_g = 0,20$  g,  $T_c = 0,7$  s,  $1MR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100 / 2013).

Adâncimea maximă de îngheț —  $H_i = 80$  90 cm.

Pentru proiectarea căilor de acces se va consulta Normativul pentru dimensionarea sistemului rutier cu indicativ PD 177 — 2001 pentru stabilirea valorii de calcul al modulului de elasticitate dinamic al terenului de fundare  $E_p$  MPa. Tipul climatic al zonei — 11, regimul hidrologic 1.

În faza următoare a proiectului studiul geotehnic trebuie completat cu foraje în zona F3 și F3, în scopul precizării stratificației.

În cazul în care apele uzate nu vor intra în contact cu apa subterană în situ - construcțiile nu vor afecta mediul înconjurător.

## **2.4. Circulația**

Strada Tazlăului cu o lățime de 8,0m este accesul în zona propusă pentru reglementare.

Este o stradă reglementată în documentațiile urbanistice aprobate anterior prezentului PUZ. Este nemodernizată, fără trotuare, dar este dotată cu toate utilitățile existente în municipiu, până la limita terenurilor studiate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcelele propuse pentru reglementare sunt libere de orice construcție, sunt terenuri arabile intravilan neîmprejmuite, însă sunt traversate de:

- conducta de canal unitar, proprietatea Aquaserv Sa
- linii electrice aeriene, proprietatea Electrica Sa, LEA 110kV, LEA 20kV

Ambele rețele de utilități majore se mențin cu zonele de protecție aferente, conform avizelor obținute de la deținătorii lor. Aceasta impune o parcelare și o tramă stradală condiționată de existența rețelelor.

Zona studiată cuprinde următoarele zone funcționale existente:

**Subzona A** → cuprinde terenurile agricole intravilane studiate în actualul PUZ și vecinătățile lor, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ

**Subzona Li** → cuprinde zona de locuit existentă cu regim mic, str. Crișului și str. Tazlăului

**Subzona Cr** → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Tazlăului și strada Crișului

**Subzona E** → cuprinde zonele aferente utilităților tehnico-edilitare (LEA și conducta de canal unitar)

**Subzona Tc** → cuprinde zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente ale zonei studiate, LEA 110kV, LEA 20kV, conducta de canal unitar

### 2.5.1. Principalele disfuncționalități

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

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	– stradă locală neamenajată, parțial dotată cu utilități	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
<b>Fond construit existent</b>	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile	– case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M – prelungirea rețelelor existente
<b>Probleme de mediu</b>	– echipament edilitar parțial, în curs de execuție	– prelungirea rețelelor și realizarea racordurilor și bransamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	– lipsă canalizare pluvială – existența rețelelor LEA 110Kv, 20kV și și conducta de canal unitar	– asigurarea tuturor utilităților – respectarea zonelor de protecție conform avize de la deținători

## **2.5.2 Regimul juridic**

Proprietățile studiate sunt identificate în două extrase CF, și anume:

### **PARCELA nr. I EXISTENTĂ**

Este identificată în CF nr. 135379 Mureșeni, str. Prutului fn., în suprafață de 2.503,0mp, cu n.cad. 905/1, categoria altele, aflat în proprietatea lui Stoica Viorica cota 1/2 și Bădescu Livia Adriana.

### **PARCELA nr. II EXISTENTĂ**

Este identificată în CF nr. 129022 Tg-Mureș, str. Crișului nr.5., în suprafață de 6.878,0mp, edificată ca curți, construcții, o suprafață de 1.144,0mp (clădiri C1 → C6), în documentație numită parcela II/c + grădină în suprafață de 789,0mp în documentație numită parcela II/b și o suprafață de 4.945,0mp, teren cu folosința arabil intravilan în documentație numită parcela II/a.

Ambele poziții din CF nr. 129022, se află în proprietatea lui Stoica Viorica cota 1/2 și Bădescu Livia Adriana.

## **2.6. Echiparea edilitară**

În situația existentă proprietățile nu au utilități de deservire a populației. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră (unitară), linie electrică de 0,4kV și gaz presiune redusă există în str. Tazlăului, conform localizării lor pe planșa cu reglementările edilitare (S5), în baza avizelor obținute de la deținătorii rețelelor.

## **2.7. Probleme de mediu**

Lipsa utilităților este principala problemă lângă existența traversărilor de conducte și LEA pe proprietățile propuse pentru parcelare.

Conform adresei Azomureș S.A.:

”AZOMUREȘ S.A reprezintă, conform Legii nr. 59/2016, un amplasament SEVESO de nivel superior, adică un amplasament în care se găsesc substanțe periculoase care ar putea provoca accidente majore în cantități mari. În aceste condiții, se impune menținerea unor distanțe de siguranță adecvate, între incinta

societății noastre și celelalte obiective, pentru prevenirea și limitarea consecințelor accidentelor majore și pentru limitarea riscurilor pentru sănătatea umană și pentru mediu, distanțe care se determină conform Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobată prin Ordinul nr, 1212/2017. Subscrisa societate am finalizat procedura prevăzută de actul normativ mai sus menționat, sens în care a fost întocmit un studiu cuprinzând scenariile și hărțile cu reprezentarea grafică a zonelor de impact, în jurul amplasamentului Azomureș S.A, al posibilelor accidente majore, Conform acestui studiu, zona în care intenționați să construiți locuințele unifamiliale (la capătul străzii Tazlăului până la parcelele cu case de locuit existente în str. Crișului nr. 5), aflată la aproximativ 2.000 metri de amplasamentul societății noastre, se regăsește, în anumite scenarii, în zona IV (cu mortalitatea cea mai ridicată) cazul unor explozii sau emisii toxice.”

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Datorită condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând un nucleu nou din case rezidențiale elegante și confortabile, care ridică aspectul general al zonei și stimulează confortizarea și reamenajarea caselor existente.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă**

Tema de proiectare a fost inițiată de proprietarii terenurilor studiate pentru care s-a obținut acordul în principiu a Primăriei Municipiului Tg-Mureș, prin emiterea Certificatului de Urbanism nr.487 din 20.03.2018 prelungit, prin Avizul CTATU 16/73 din 12.06.2018 și prin Avizul de Oportunitate nr. 14 din 24.08.2018, și Avizul CTATU nr.3/3 din 25.02.2020.

Aceste documente solicită întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ, prin care să se analizeze condițiile, care concură în schimbarea regimului tehnic și economic al terenurilor:

- realizarea acceselor carosabile și pietonale printr-o tramă stradală viabilă;
- Stabilirea zonelor de protecție al LEA și a conductei de canal unitar, existente pe proprietățile studiate.
- Parcelarea terenurilor construibile neafectate de zona de protecție LEA 110kV, pentru construire cu case unifamiliale.
- Obținerea avizului de mediu privind relaționarea cu existența la o distanță de 2.000,0m a Combinatului Azomureș.
- Întocmirea studiului geotehnic pentru analiza stabilității terenului, a condițiilor de fundare și nivelul apelor subterane.
- Analizarea posibilităților de dotare cu utilitățile necesare unui confort la nivelul normelor europene.
- Corelarea cu propunerile PUG NOU, în curs de aprobare pentru zona studiată.
- Reglementarea zonei prin RLU aferent subzonelor propuse prin PUZ actual.

5. Capacitățile de transport admise - conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor în corelare cu categoria de stradă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. Agenția Națională pentru Protecția Mediului Mureș, Administrația Bazinală de Apă Mureș, S.N.G.N. Romgaz S.A., Transgaz S.A..

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului conform Ordinului Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și



urbanismului și a Hotărârii Consiliului Județean Mureș nr. 61/2011 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Construcțiile propuse se vor realiza respectând *Ghidul privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și luminat natural, precum și principiilor de estetică urbană* întocmit de Institutul Național de Cercetare - Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urbanproiect - București.

Planșa de reglementări juridice va detalia clar suprafețele care vor fi cedate domeniului public, cele care vor rămâne în administrarea asociațiilor de proprietari (inclusiv spațiile verzi). Regulamentul de urbanism va prevedea permisibilitățile și interdicțiile referitoare la intervențiile asupra fațadelor.

### **3.2. Prevederi ale PUG și PUZ-uri aprobate**

Zona studiată a fost reglementată prin PUG Tg-Mureș aprobat, prin care este încadrată în două Subzone:

- Subzona **LM** - SUBZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA și

Subzona **V5** - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ (LEA110kV, 20kV și conductă de canal unitar)

Se propune menținerea ambelor Subzone din PUG cu localizările conform documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute de la deținătorii rețelelor.

#### **3.2.1. Parcelare propusă**

Se dorește menținerea încadrării proprietății în UTR LM și V5, propunându-se o parcelare prin propunerile următoare:

- Se propune realizarea unei străzi private prin ramificare din str. Tazlăului, cu o lățime de 8,0m
- Pe traseul acestui carosabil se propun supralărgiri pentru posibilități de întoarcere sau oprire, la ramificația din str. Tazlăului și la capătul aleii, unde se propune o platformă de întoarcere bine dimensionată
- În zona conductei de canal unitar se propune o fâșie de protecție (8,0m + 8,0m), conform avizelor de la deținătorii de rețea
- În zona LEA 20kV se propune fâșie de protecție (12,0m + 12,0m), conform avizelor de la deținătorii de rețea
- În zona LEA 110kV se propune interdicție de construire și menținerea terenului ca arabil intravilan, conform Avizului Electrica.

Se vor realiza 5 loturi construibile, o parcelă teren arabil intravilan și două pentru realizarea tramei stradale în felul următor:

- Parcela construibilă nr.1 de 674,0mp
- Parcela construibilă nr.2 de 641,0mp
- Parcela construibilă nr.3 de 610,0mp
- Parcela construibilă nr.4 de 733,0mp
- Parcela construibilă nr.5 de 1.134,0mp
- Parcela nr.6 – teren arabil intravilan 2.400,0mp
- Parcela nr.7 + parcela nr.8 stradă nouă propusă de 1.256,0mp, cu menținere în domeniu privat
- Parcela nr.9 în suprafață de 17,0mp, propusă pentru trecere în domeniu public, necesar pentru lărgirea str. Tazlăului

### **3.2.2. Case de locuit propuse**

Se propune construirea unor case confortabile în regim P+M și P+1, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
  - Parter: antreu, cămară, garderobă, 2 dormitoare, o bucătărie, un living, 2 băi, terasă acoperită, 1 birou, scară.

- Mansardă (etaj): hol cu scară, 2 dormitoare, 1 baie, dressing, balcon.
- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., acoperiș tip șarpantă.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie termopan, invelitoare de țigle.
- **Împrejmuiiri:** conform RLU
- **Utilități:** Se propune dotarea cu apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție și iluminat electric, toate din rețeaua existentă din str. Tazlăului, fiind dotată cu toate utilitățile. Se vor întocmi documentații pentru bransamente și racorduri aprobate de deținătorii rețelelor și a Primăriei Tg-Mureș.
- **Regim: PARTER + MANSARDĂ(ETAJ)**

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Intimitatea zonei cuprinse între străzile dens construite oferă un plus funcțiunii de locuire într-o așezare cu circulație mai aglomerată, care atrage pe noii locatari în zona studiată.

### 3.4. Modernizarea circulației

- Se propune realizarea unei străzi private prin ramificare din str. Tazlăului, cu o lățime de 8,0m
- Pe traseul acestui carosabil se propun supralărgiri pentru posibilități de întoarcere sau oprire, la ramificația din str. Tazlăului și la capătul aleii, unde se propune o platformă de întoarcere bine dimensionată

Se vor realiza două parcele pentru realizarea tramei stradale în felul următor:

- Parcela nr.7 stradă nouă propusă pentru deservirea parcelelor construibile nr.4 și nr.5.
- Parcela nr.8 pentru deservirea parcelelor nr.1 și nr.2, iar printr-o prelungire de 16,0m cu 2 sensuri de circulații și profil de 8,0m lățime va asigura accesul la parcela nr.3.

Cele două însumează 1.256,0mp, propusă pentru menținere în domeniu privat.

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

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

Se propune schimbarea regimului tehnic și economic a proprietăților studiate în zonă de locuințe și funcțiuni complementare – SUBZONĂ MIXTĂ – LM – în care conform avizelor și obținute s-au delimitat zonele cu interdicție de construire obligate de rețelele de LEA și conducta de canal unitar.

Aceste zone se încadrează în Subzona V5 – CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ, cu regulament aferent, în capitolul V al documentației actuale.

#### **3.5.1. Zonificare funcțională propusă**

După realizarea propunerilor, rezultă următoarele zone funcționale în zona studiată:

**Subzona A** → cuprinde terenurile agricole intravilane studiate în actualul PUZ și vecinătățile lor, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ

**Subzona Li** → cuprinde zona de locuit existentă cu regim mic, str. Crișului și str. Tazlăului

**Subzona Cr** → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Tazlăului și strada Crișului – în domeniu public (strada nouă propusă cu 8,0m lățime pentru deservirea parcelelor noi, se menține în domeniu privat)

**Subzona E** → cuprinde zonele aferente utilităților tehnico-edilitare (LEA și conducta de canal unitar)

**Subzona Tc** → cuprinde zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente ale zonei studiate, cu interdicție de construire zone de protecție aferente LEA 110Kv, LEA20kV și conducta de canal unitar

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei studiate

#### Bilanț teritorial al zonei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	8.237,0	26,0	2.400,0	7,6
Zona de locuit	21.817,0	69,0	20.042,0	63,3
Circulații	1.586,0	5,0	2.934,0	9,3
Zona aferentă rețelelor tehnico-edilitare/Zone verzi	—	—	6.264,0	19,8
<b>TOTAL</b>	<b>31.640,0</b>	<b>100,0</b>	<b>31.640,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial al parcelelor reglementate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	8.237,0	87,6	2.400,0	25,6
Zona de locuințe	1.144,0	—	4.919,0	52,4
Circulații	—	—	1.273,0	13,6
Zona aferentă rețelelor tehnico-edilitare/Zone verzi	—	—	789,0	8,4
<b>TOTAL</b>	<b>9.381,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9.381,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial pe parcelele construibile propuse

Nr.parcela	EXISTENT		PROPUS după lărgire stradă							
	Arabil intravilan		Construcții		Suprafețe pavate		Curți, grădini		Total parcelă construibilă	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1.	657,0	100,0	235,0	34,9	70,0	10,4	369,0	54,7	657,0	100,0
2.	641,0	100,0	224,0	35,0	70,0	10,9	347,0	54,1	641,0	100,0
3.	610,0	100,0	210,0	34,5	70,0	11,5	330,0	54,0	610,0	100,0
4.	733,0	100,0	240,0	32,7	70,0	9,6	423,0	57,7	733,0	100,0
5.	1.134,0	100,0	230,0	24,7	70,0	7,5	630,0	67,8	1.134,0	100,0

### 3.5.3. Regimul de înălțime

Conform RLU aferent zonei, regimul de înălțime maxim admis în Subzona LM este de P+2 nivele (10,0m). În PUZ actual se recomandă P+M ori P+1 nivele.

### 3.5.4. Regimul de aliniere

Se propune limita edificabilă pe fiecare parcelă construibilă, cu respectarea zonelor de protecție obligatorii, rezultate din avize și documentații de specialitate ale rețelelor care traversează proprietățile.

În zonele libere de rețele, aliniamentele și retragerile vor respecta cele prescrise de RLU aferent Subzonei LM, din PUG aprobat Tg-Mureș, adică:

LM – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri

– 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;

– în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

LM – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egal cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;

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

Se propun derogări de la RLU aferent Subzonei LM din PUG aprobat:

- 2,0m retragere față de limita posterioară a parcelelor popuse nr. 1 și nr. 2, în loc de 5,0m prevăzută în RLU.

### 3.5.4. Indicatori maximi admiși și propuse

– **Subzona LM:**

**POT maxim admis:** 50%                      propus: 50%

**CUT maxim admis:**

– pentru înălțimi P+1 CUT maxim admis = 0,75      propus: 0,75

– pentru înălțimi P+2 CUT maxim admis = 1,0      propus: 1,0

– **Subzona V5:** se admit realizarea platformelor pavate, locurilor de parcare și a zonelor verzi, fără construcții.

### 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Se vor realiza din investiția proprietarilor:

– **alimentare cu apă:**

Se propune racordarea la conducta de aducțiune existentă în str. Tazlăului

– **canalizare menajeră:**

Există bransarea la canalizarea menajeră în str. Tazlăului, prin căminul existent lângă poarta de intrare.

– **iluminat electric:**

S-a întocmit documentația ”Studii de soluții pentru rețeaua electrică” din care s-a preluat soluția pentru alimentarea cu energie electrică a zonei reglementate, conform Avizului Electrica. Variantele avizate (soluție, valori estimative, tarif de racordare, cota de participare Electrica SA) sunt :

Noul obiectiv - Construire locuinte unifamiliale - amplasate pe teren situat în intravilanul municipiului Tg. Mures, str. Tazlăului. Pe amplasamentul viitoarelor locuințe exista urmatoarele instalații electrice aflate în gestiunea și exploatarea operatorului de distribuție SDEE TS - SDEE Mures: -LEA 110 kV dublu circuit Ungheni - Mureseni, Mureseni - Baraj, realizată pe stâlpi de beton de susținere tip SC 1187 (nr. 3 si 4) și stâlpi metalici de întindere tip ICN+6 110261 (nr. 2) și ICN 110261 (nr. 5), echipați cu conductoare active 01-A1 185/32 mmp, conductor de protecție O1A1S 95/55 mmp și lanțuri duble de susținere cu izolatoare compozit pt. stâlpii de susținere, respectiv

lanțuri duble de întindere cu izolatoare tip CT 120 (stp. nr. 2) și CTS 120 (stp. nr. 5) pt. stâlpii de întindere. Clemele de prindere a conductoarelor active la lanțurile de izolatoare sunt de tracțiune la stâlpii nr. 2 și 5 și cu tracțiune limitată la stâlpii nr. 3 și 4. Toți stâlpii sunt legați la câte o priză de pământ. În panoul 2-5 nu sunt innadiri pe conductoarele LEA 110 kV. LEA 110 kV d.c. traversează amplasamentul imobilelor din zona analizată. -LEA 20 kV Sere, realizată pe stâlpi de beton de susținere tip SE 1 și stâlpi de beton de întindere tip SE 6 și SE7, echipată cu conductoare neizolate AL01 50/8 mmp și lanțuri duble de susținere cu izolatoare compozit tip ISNS pt. stâlpii de susținere, respectiv lanțuri duble de întindere cu izolatoare compozit tip ITNS pt. stâlpii de întindere. Clemele de prindere a conductoarelor active la lanțurile de izolatoare sunt de tracțiune la stâlpul nr. 10 și cu reținere la stâlpul nr. 11. LEA 20 kV traversează amplasamentul imobilelor din zona analizată. Soluții de reglementare: înlocuirea clemelor de susținere cu alunecare de la lanțurile de izolatoare ale stâlpului nr. 4 cu cleme de susținere cu reținerea conductorului (cleme susținere cu blocaj), fără elemente din fontă turnată. Soluții de alimentare: Extinderea rețelei de joasă tensiune existentă pe strada Casinului, de la ultimul stâlp al acesteia, prin realizarea unei linii electrice subterane - LES 1 kV spre strada Tazlăului. Cablul proiectat va fi pozat pe lângă limite obligate, în profile tipizate și protejat în tub la subtraversarea carosabilului. Noii consumatori vor fi alimentați prin bransamente subterane; grupurile de măsură vor fi realizate în varianta de exterior și vor fi amplasate la sol, la limita de proprietate, cu acces permanent din stradă. Condiții:

1. Pentru instalațiile amplasate în domeniul privat, se va încheia între S.D.E.E. TRANSILVANIA SUD S.A. - S.D.E.E. Mureș și proprietarul terenului, un act notarial de suprafață, cu drept de acces, uz și servitute la instalații, fără pretenții financiare din partea acestuia, pe toată durata de existență a instalațiilor.
2. Realizarea caselor se va face conform planurilor de situație și a planurilor cu fațadele caselor prezentate de arhitecți și anexate la prezenta documentație. Orice modificare a amplasamentelor caselor și a fațadelor



clădirilor se va face doar cu aprobarea proiectantului și a operatorului de distribuție SDEE Transilvania Sud SDEE Mures).

— **încălzirea locuinței:**

Se vor realiza prin centrale proprii, pe combustibil solid sau gaz de distribuție.

— **salubritate:**

Gunoii menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente. Gunoiul colectat în tomberoane va fi ridicat de pe platforma comună la capătul aleii, propusă pentru contoare și tomberoane, dacă deținătorii de rețele de apă, canalizare și salubritate nu intră pe domeniul privat.

### **3.7. Protecția mediului**

Realizarea utilităților necesare confortului maxim asigură echilibrul elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate. Conf. adresei Azomureș SA:

”AZOMUREȘ S.A reprezintă, conform Legii nr. 59/2016, un amplasament SEVESO de nivel superior, adică un amplasament în care se găsesc substanțe periculoase care ar putea provoca accidente majore în cantități mari. În aceste condiții, se impune menținerea unor distanțe de siguranță adecvate, între incinta societății noastre și celelalte obiective, pentru prevenirea și limitarea consecințelor accidentelor majore și pentru limitarea riscurilor pentru sănătatea umană și pentru mediu, distanțe care se determină conform Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobată prin Ordinul nr, 1212/2017. Subscrisa societate am finalizat procedura prevăzută de actul normativ mai sus menționat, sens în care a fost întocmit un studiu cuprinzând scenariile și hărțile cu reprezentarea grafică a zonelor de impact, în jurul amplasamentului Azomureș S.A, al posibilelor accidente majore, Conform acestui studiu, zona în care intenționați să construiți locuințele unifamiliale (la capătul străzii Tazlăului până la parcelele cu case de locuit existente în str. Crișului nr. 5), aflată la

aproximativ 2.000 metri de amplasamentul societății noastre, se regăsește, în anumite scenarii, în zona IV (cu mortalitatea cea mai ridicată) cazul unor explozii sau emisii toxice.”

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1. Obiective de utilitate publică existente și propuse**

În zona studiată sunt:

- strada locală propusă pentru modernizare;
- LEA 0,4 kV existent și propus
- LEA 20 kV existent
- LEA 110 kV existent
- Conductă de canal unitar existent
- zona verde amenajată ca fâșii de la marginea străzilor modernizate, situate în afara domeniului privat.
- Utilitățile existente și propuse pe domeniu public

#### **3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Proprietățile reglementate sunt proprietăți private aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice în suprafață de 9.381,0mp.

Prin propunerile urbanistice se prevede cedarea în domeniu public a unei suprafețe de 17,0mp, pentru modernizarea străzii Tazlăului.

Suprafața străzii propuse pentru deservirea parcelelor noi propuse cu 8,0m lățime, în suprafață de 1256,0mp se va menține în domeniu privat.

#### **3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată**

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public.

## CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietățile reglementate)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	9.381,0	100,0	9.364,0	99,8
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	17,0	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>9.381,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9.381,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Se propune menținerea încadrării terenului studiat în Subzona LM și Subzona V5, conform RLU aferent PUG aprobat.

Se propune prelungirea străzii Tazlăului, cu profilul aprobat prin PUZ aprobat, ca stradă locală, pentru care se propune cedarea în domeniu public a suprafeței necesare pentru stradă (17,0mp).

Strada nouă propusă cu lățime de 8,0m și bucla de întoarcere, propuse în domeniu privat, asigură deservirea parcelelor propuse cu orice mijloc de transport (camioane în timpul construirii caselor, pompieri și salvare). Se propune regimul de construire cu case izolate în regim de înălțime P, P+M ori P+1.

Propunerile realizează o valorificare a terenului printr-o parcelare comodă, cu 5 parcele de peste 600,0mp, pentru construire case unifamiliale cu confort, dotate cu utilități.

Se propun derogări de la RLU aferent Subzonei LM din PUG aprobat:

- 2,0m retragere față de limita posterioară a parcelelor propuse nr. 1, și nr. 2 în loc de 5,0m prevăzută în RLU.

### INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUSE

– Subzona LM:

POT maxim admis: 50%

propus: 50%

**CUT maxim admis:**

- pentru înălțimi P+1, P+M CUT maxim admis = 0,75      propus: 0,75
- pentru înălțimi P+2 CUT maxim admis = 1,0      propus: 1,0

**Regimul** înălțime admis: P+2      propus P+M ori P+1

**H** maxim admis: 10,0m      propus: 6,0m la cornișă

- **Subzona V5:** interdicție de construire.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Pr.nr. 88.1 /2020

### PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE

TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. ROLUL RLU

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

##### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUG aprobat al Municipiului Tg-Mureș, pr. nr. 6389.0/2006, întocmit de SC PROIECT SRL
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

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

- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
  - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
  - Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

### 3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

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

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

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș UTR LM și V5 pentru parcelele studiate.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

- **Subzona A** → cuprinde terenurile agricole intravilane studiate în actualul PUZ și vecinătățile lor, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ
- **Subzona Li** → cuprinde zona de locuit existentă cu regim mic, str. Crișului și str. Tazlăului
- **Subzona Cr** → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Tazlăului și strada Crișului
- **Subzona E** → cuprinde zonele aferente utilităților tehnico-edilitare (LEA și conducta de canal unitar)
- **Subzona Tc** → cuprinde zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente ale zonei studiate, cu interdicție de construire zone de protecție aferente LEA 110kV, LEA20kV și conducta de canal unitar

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Terenul reglementat în suprafață de 9.381,0 mp, se va încadra în UTR LM și



V5 din RLU aferent PUG aprobat.

### **Recomandări privind organizarea circulației**

- Se propune realizarea unei străzi private prin ramificare din str. Tazlăului, cu o lățime de 8,0m
- Este necesar renunțarea la proprietate a unei suprafețe de 17,0mp, din parcela I. existentă

Se vor realiza două parcele pentru realizarea tramei stradale private în felul următor:

- Parcela nr.7 (678,0mp) din proprietatea II. + parcela nr.8 (578,0mp) din proprietatea I, rezultă strada nouă propusă de 1.256,0mp, cu 8,0m lățime, menținut în domeniu privat

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

## **V. REGULAMENT**

aferent lucrării:

# **Plan Urbanistic Zonal PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE**

TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului

## **UTR LM**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona are o singură unitate teritorială de referință LM - SUBZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA.

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, ca și în zonele ce urmează a fi restructurate în cartierul Mureșeni se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- Activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim 30% - 40% în ansamblul zonei și în cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii liberale;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă 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;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de

construire astfel:

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

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE**

LM – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

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

LM - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 500mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

### **ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE**

LM – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

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

**ARTICOLUL 4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,  
FORME, DIMENSIUNI)**

LM - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minim în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

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

LM – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri

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

LM – 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;

LM – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egal cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri. Se propune derogare, 2,0m retragere față de limita posterioară a parcelelor popuse nr. 1, nr. 2, în loc de 5,0m prevăzută în RLU.

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

LM – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri;

#### **ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

LM – 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.

#### **ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

LM – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

– Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

#### **ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

LM – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0metri) .

#### **ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## **ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- LM – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcut pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapid 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**

- LM – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gard 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;

## **ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI**

- LM – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri, din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată 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)**

LM – POT maxim admis = 50%

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

LM – pentru înălțimi P+1, P+M CUT maxim admis = 0,75

– pentru înălțimi P+2 CUT maxim admis = 1,0

## **UTR V5**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**V 5- CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ (LEA 20KV, LEA110kV, conductă de canal unitar)**

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

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

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

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**V 5-** se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică, reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

**V 5 -** se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

- nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**V 5-** se admit realizarea platformelor pavate și locurilor de parcare.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**V5** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V 5-** nu este cazul.

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

**V 5-** nu este cazul.

**ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**V 5-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

**V 5-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**V 5-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**  
– nu este cazul

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** –  
nu este cazul

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza



# **PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE**

TG-MUREȘ, zona str. Tazlăului – str. Crișului

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

1. Se va localiza strada privată propusă și suprafața necesară lărgirii str. Tazlăului, la 8,0m lățime, cu renunțare la proprietate a 17,0mp.
2. Se vor realiza rețelele de utilități:
  - Rețeaua electrică
  - Rețeaua de distribuție gaz
  - Rețeaua de fibră optică
  - Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

Toate se vor realiza prin proiecte autorizate, la costurile rezultate din proiecte aprobate, care vor fi suportate de beneficiarul privat al investiției.

3. După aprobarea PUZ-ului, construirea caselor de locuit va fi realizat în baza autorizațiilor de construire emise de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:

- Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- racordul la calea public,
- accesul pietonal, trotuarul,
- gabaritul carosabil,
- prelungirea și racordarea la utilități a clădirilor,
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal

## DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

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

- **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă de protecție** - suprafețe în jurul sau în preajma cursurilor de apă sau a unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (linii LEA, conducta de canal unitar, stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).