

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTARE
ACCESE LA UTILITĂȚI – ACTUALIZARE ȘI
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.
304/2007**

BENEFICIAR: S.C. DOLOMITI HOME S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Livezeni f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 09.2021

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. UJICA ANDREI

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA SEMNATURI
4. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
5. TAXA RUR
6. CERTIFICAT DE URBANISM 75/21.01.2020 SI PLANSA ANEXA
7. CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA BENEFICIAR
8. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 129490 TARGU-MURES
9. PROCES VERBAL RECEPTIE CADASTRALA SI PLAN TOPO CU VIZA OCPI
10. DECIZIE INCADRARE ANPM 5607/14.06.2021
11. AVIZ FAVORABIL AQUASERV 711/11.06.2021 + PLANSA ANEXA
12. AVIZ FAVORABIL SDEE TRANSIL. SUD 70302027154/14.05.2020 + PLANSA ANEXA
13. AVIZ CTA 90/2020 + MEMORIU + PLASE ANEXA
14. AVIZ FAVOPRABIL DELGAZ GRID 212956345/12.04.2021 + PLANSA ANEXA
15. AVIZ FAVORABIL TELEKOM 120/2020 + PLANSA ANEXA
16. ISU 3760164/19.04.2021
17. NOTIFICARE DSP 553/03.04.2020
18. AVIZ CTATU 18/18 / 25.02.2020
19. AVIZ CTATU 14/14 / 12.02.2021
20. AVIZ CTATU 15/71 / 14.05.2020
21. AVIZ DE OPORTUNITATE 5/17.03.2021
22. AVIZ FAVORABIL ADP – SIGURANTA CIRCULATIEI 23673/24.04.2020
23. STUDIU DE CIRCULATIE + PLAN ANEXĂ
24. 3 x ANUNTURI PUBLICITATE
25. PROCES VERBAL DEZBATERE PUBLICA 30.07.2021
26. ANUNT PUBLICITATE PENTRU ORGANIZARE DEZBATERE PUBLICA
27. PANOU INTENTIE ELABORARE PUZ
28. PANOU INSTIINTARE DEZBATERE PUBLICA
29. AVIZ ADP 43/19.03.2020 si ANEXĂ.
30. AVIZ DIRECTIA TEHNICA 77/02.06.2019
31. AVIZ FAVORABIL ROMGAZ 19240/2021
32. AVIZ FAVORABIL TRANSGAZ 56827/28.07.2021
33. STUDIU GEOTEHNIC SI REFERAT VERIFICARE 10738/06.06.2018
34. STUDIU DE INSORIRE + PLANSA ANEXA A.5.1
35. STUDII ACUSTICE WESSLING ROMANIA SRL
 - RAPORT INCERCARE 2117621/1/23.08.2021
 - RAPORT INCERCARE 2118711/1/03.09.2021
 - RAPORT INCERCARE 2121507/1/08.10.2021
 - RAPORT INCERCARE 2121508/1/08.10.2021
36. DECLARATIE BENEFICIAR – ASUMARE RASPUNDERE DAUNE
37. DECLARATIE BENEFICIAR – EXECUTARE LUCRARI CONDUCTA ROMGAZ
38. DECLARATIE BENEFICIAR – MONTARE PANOURI FONICE SI PERDEA VERDE
39. DECLARATIE BENEFICIAR – ACORD PENTRUINTOMIRE PROIECT
40. PETITIE – ROMPRODUS SRL
41. DECLARATIE FAM. NICUSAN – LOT PENTRU ACCES + PLANSE ANEXA
42. DECLARATIE CONVENTIE FOMCO IMOBILIARE – ACCES PRIN PARCARE
43. PETITIE ROMPRODUS SRL SI RASPUNS BENEFICIAR
44. MEMORIU DE PREZENTARE PUZ
45. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
46. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
47. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

1.	PLAN DE INCADRARE IN PUG TARGU-MURES APROBAT	A.0.1
2.	PLAN DE INCADRARE IN PUG TARGU MURES PRELIMINAR	A.0.2
3.	PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO	A.0.3
4.	PLAN DE INCADRARE IN ETERRA	A.0.4
5.	PLAN SITUATIE EXISTENTA	A.1.1
6.	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE TEREN BENEFICIAR	A.2.1
7.	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	A.2.2
8.	VEDERE DE ANSAMBLU AMPLASAMENT	A.2.3
9.	DESFASURATE STRADALE	A.2.4
10.	SIMULARE 3D – VEDERE NORD-VESTICA	A.2.5
11.	SIMULARE 3D – VEDERE VESTICA	A.2.6
12.	SIMULARE 3D – VEDERE NORDICA	A.2.7
13.	SIMULARE 3D – VEDERE ESTICA	A.2.8
14.	SIMULARE 3D – VEDERE VESTICA DE LA NIVELUL OCHIULUI	A.2.9
15.	REGLEMENTARI ECHIIPARE EDILITARA	A.3.1
16.	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A.4.1

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI – ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 304/2007.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire ansamblu rezidențial, reglementare accese și utilități – Actualizare și modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 304/2007
Amplasamentul:	str. Livezeni f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
Beneficiar:	S.C. Dolomiți Home S.R.L.
Proiectant:	S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Data:	09.2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Se dorește construirea unui ansamblu rezidențial modern, prin mobilarea terenului cu clădiri de locuințe colective D+P+6E, S+P+6/7R, S+P+8/9R și P+10E, cu spații comerciale și servicii la parter înspre strada Livezeni, cu un demisol/subsol tip dală urbană care să găzduiască locurile de parcare aferente imobilelor, cu platforme de acces, alei de promenadă dotate cu mobilier urban de ședere și relaxare, locuri de joacă pentru copii și zone verzi cu amenajări peisagere.

Imobilul este evidențiat în următoarea carte funciară: C.F. nr. 129490/Tg. Mureș, nr. cad. 3475, teren intravilan, categorie de folosință "arabil" în suprafață de 21.924,00mp. Proprietar este S.C. Dolomiți Home S.R.L.

Au fost obținute următoarele acte administrative:

- CU nr. 75/21.01.2020 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 15/71 din 14.05.2021 pentru întocmire P.U.Z.
- Aviz OPORTUNITATE nr. 5/17.03.2021

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș
- HCL NR. 6 /2021 privind aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tragu-Mureș.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studiu de circulație.
- Studiu măsuratoare nivel de zgomot.

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul este situat în zona de ieșire din municipiu spre Livezeni, care a avut în ultimii ani o evoluție accelerată, cu funcțiune predominantă de locuire.

Terenul este relativ plat, cu mici părți ascendente către zona nord-vestică, are acces auto și utilitățile necesare construirii.

Limitrof este în construire o zonă de locuințe colective, începută de același investitor – Dolomiti Home S.R.L., continuata de

Potențial de dezvoltare

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

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este intravilan, aflat în zona sudică a teritoriului administrativ al municipiului.

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, spre comuna Livezeni, între str. Livezeni și terenul aceluiași beneficiar, pentru care s-au elaborat și eliberat documentații de urbanism P.U.Z., P.U.D și autorizație de construire.

Accesul se face din str. Livezeni pe podețele construite peste șanțul de gardă al străzii. Este liber de construcții și este un teren aproximativ orizontal, cu o pantă ușoară spre pârâul Sasvari.

Pe str. Livezeni sunt rețele de apă, canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie.

În zonă nu sunt instituții publice și servicii.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată pe un teren cu o mică pantă, însoțită, fără vegetație înaltă. Nu mai prezintă interes de cadru natural, fiind cuprinsă în zona construită a municipiului.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul se face din str. Livezeni, arteră aglomerată, de ieșire din municipiu spre Livezeni. Aceasta are două benzi de circulație și trotuare, este asfaltată. Strada este aglomerată, nu are benzi de preselectie spre străzile limitrofe, nu este semnalizată corespunzător.

Transport

Pe strada Livezeni există mai multe linii de transport local care leagă cartierul Tudor Vladimirescu de celelalte cartiere ale municipiului, anume:

- 12: Tudor – Unirii;
- 17: Combinat – Tudor;
- 19: Tudor – SMURD;
- 20: Tudor – Spitalul Județean;
- 43: Autogara Transport Local – Tudor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul este liber de construcții. Limitrof este în construire un ansamblu de locuințe colective P+10, sunt locuințe unifamiliale și clădiri de servicii.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare, cu intervenții care promovează locuirea. În apropierea terenului studiat sunt centre comerciale cu produse de larg consum, Universitatea de Medicină, Farmacie, Știință și Tehnologie.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții. Limitrof amplasamentului este în construire un ansamblu de locuințe colective, cu coeficienți urbanistici mari: P.O.T. 25%, C.U.T. 2,5, înălțime P+10.

Frontul la str. Livezeni este ocupat cu locuințe unifamiliale D+P+M, clădiri servicii P+1,2.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții. Construcțiile limitrofe sunt relativ noi, în stare fizică bună și cu aspect modern.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat. În cartierul Tudor Vladimirescu sunt servicii publice, de interes general.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- str. Livezeni are trafic aglomerat de vehicule care traversează orașul	- finalizarea ocolitoarei municipiului Târgu Mureș spre Ernei.
Fond construit	- teren neconstruit	- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe colective, cu accent spre calitatea vieții, zone verzi, mineralizare ponderată.
Spații plantate și agrement	- zona agricolă	- regulamentul va respecta reglementările privind spațiile verzi publice și va promova platformele/dală urbană cu vegetație.
Probleme de mediu	- zonă agricolă - nu sunt	- regulamentul va condiționa construirea pe terenuri sigure, cu însoțire optimă a locuințelor, distanțe conforme față de platformele de parcare, depozitare gunoi.
Protejarea zonelor față de construcții	- amplasamentul nu are probleme de alunecare teren, inundabilitate; - în zonă este stația de transformare electricitate	- amplasamentul nu are probleme de riscuri naturale sau antropice.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Apă și canalizare

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A. nr. 711/11.06.2021, pe str. Livezeni sunt următoarele rețele:

- conductă de apă potabilă PE-De225, P-4,8 bar;
- branșament apă PE-De 110mm;
- colector menajer;
- conductă refulare ape uzate;
- conductă refulare.

Gaze naturale

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A. nr. 212956345/12.04.2021, pe terenul studiat există o conductă de gaz subterana de presiune redusă PE Ø 160 mm.

Electricitate

Conform avizului SDEE Transilvania Sud S.A. nr. 70302027154/14.05.2020, în zonă există următoarele instalații electrice:

- LES 20kV între PT499 și PT571;
- LES 20kV între PT499 și derivația orizontului PT396;
- LES 20kV între PT571 și PA35.

Telefonie

Conform avizului S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 120 / 2020, nu există rețele și echipamente de comunicații în amplasament.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat în albia majoră a pârâului Sasvari, înainte de confluența cu pârâul Poklos.

A fost făcut un studiu geotehnic care are următoarele concluzii:

Geomorfologia

Amplasamentul poate fi interpretat ca fiind situat pe albia majoră a pârâului Sasvari înainte de confluența cu pârâul Pokloș, un afluent regularizat al râului Mureș, iar extrapolând pe interfluviul care desparte cumpenele de ape ale râului Mureș – principalul factor hirografic al zonei și valea Nirajului/Budiului mic, respectiv pădure Cornișa și cea a Budiului primate ca și cumpene de apă.

Stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament, recomandări

- imobilul teren are o suprafață relativ plană, este stabil gravitațional, este situat în intravilanul localității într-o zonă preponderent cu blocuri de locuit sau funcțiuni comerciale ori alte servicii diverse construite recent sau în curs de modernizare, reamenajare;
- este situat la nivelul drumului DJ 135 amenajat, modernizat și în apropierea pârâului Sasvari care este parțial regularizat în zonă, are un debit redus cu o capacitate de preluare însemnată, nereprezentând un risc însemnat din punct de vedere al amplasamentului;
- nu este conectat la sistemul pluvial urban de colectare-evacuare, având asigurat drenajul;
- nu sunt vizibile urme de procese gravitaționale de versant de tip siroire, scurgeri pe versanți local acestea putând apărea în timpul precipitațiilor abundente ori a topirii bruste a zăpezii și anume apele de suprafață generează pe intervale scurte de timp prin infiltrare ori spălare instabilitatea versanților acționând prin reducerea parametrilor mecanici ai rocilor respective, scăderea coeziunii stratelor, a indicelui de rezistență la forfecare, creșterea umidității, umectarea argilelor cunoscute ca hidrofile – active în raport cu apă – pamânturi PUCM.

Stratificatia terenului

- 0.00m - 0.30m = 0.30m: sol înierbat, brun deschis, de tip aluvionar
- 0.30m - 1.40m = 1.10m: praf argilos nisipos, cenușiu deschis cu intercalații galben închis, plastic vârtos

A fost identificată apă în foraj – NH ~ 1.90 - static

Categoria riscului geotehnic: moderat.

Obiectivul de realizat se încadrează conform NP 074-2014 în categoria geotehnică = 2.

Condiții de fundare – recomandări și măsuri de proiectare, constructive, organizatorice și de execuție

Pentru acest proiect se recomandă fundarea directă, continuă de tip elastic iar calculele de structură ale încărcării finale vor fi făcute în funcție și de SL (stări limită) cu mențiunea evitării SLU și SLE (ultime și de exploatare) și considerării în ecuațiile de calcul a tuturor factorilor amintiți în capitolele anterioare referitori la zona/regiunea de încadrare a imobilului precum și caracteristicile descrise în stabilitatea locală a amplasamentului.

Se recomandă ca proiectantul să folosească experiența locală referitoare la comportarea construcțiilor existente fundate pe terenul activ respectiv, pentru toate obiectivele ce urmează a se realiza în continuare.

Zgomot

În imediata vecinătate, pe limita nordică a terenului, există niste hale de producție industriale, care prin activitatea lor specifică (prese hidraulice industriale), produc un discomfort acustic în zona respectivă.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

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

A fost întocmit un studiu de trafic pentru investiție.

Se vor întocmi studii și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse.

La momentul actual sunt obținute toate avizele solicitate în certificatul de urbanism și sunt întocmite proiecte preliminare pentru extinderea rețelelor, aprovizionare cu utilități.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Zona nu este construită, cu posibilitate de aprovizionare cu utilități.

Este situată pe de o parte front la str. Livezeni și pe de altă parte între un ansamblu în construcție cu edificare P+10 și clădiri cu înălțime mică (P, P+1, P+1+M) cu funcțiuni mixte.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Propunerea de mobilare va trebui să facă legătura între cartierul de locuințe în formare, frontul str. Livezeni și clădirile cu înălțime mică de aici.

Se propune o abordare volumetrică dinamică, cu clădiri cu înălțimi de la P+6 la P+10, dispuse în așa fel încât să dea o coerență zonei.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Tg. Mureș amplasamentul este cuprins în 2 U.T.R, și anume:

LM – subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona are o singură unitate teritorială de referință (LM).

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, 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 cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesiunii libere;
- 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 zonă de luncă** construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime=1/2÷1/3;
 - **în zona de versanți** construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime cât mai aproape de 1/1.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA 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;
- lăcașuri de cult.

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 500,00mp Adc și să nu genereze transporturi grele;

– 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 trasate.

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 autovehicule 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a 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 ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

1. dimensiuni minime: conform Regulamentului General de Urbanism.
2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

LM – clădirile se vor retrage la aliniament cu minim 4,00m pe străzi de categoria III și 5,00m pe străzi de categoria II și I;

– în cazul clădirilor înșiruite pe parcele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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 3,00m;

– *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 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 egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m;

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

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

LM – distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m.

Articolul 8. – Circulații și accese

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

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LM – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00m);

– se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

LM – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor interga 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 pluvailă să fie 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

LM – spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri

LM – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m 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 2,20m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LM P.O.T. max. = 50%.

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

LM – pentru înălțimi P+1 C.U.T. max. = 0,75;

- pentru înălțimi P+2 C.U.T. max. = 1,0;

- pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului C.U.T. volumetric max = 4mc/1mp teren.

V – Zona spațiilor plantate

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

V5 – conform legilor și normelor în vigoare.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 3. – Utilizări interzise

V – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V5 – 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 a gazelor.

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

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

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejmuiri

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3. DOCUMENTAȚII APROBATE ÎN ZONĂ

Pe amplasamentul studiat a fost aprobat o documentație urbanistică cu H.C.L. 304/06.09.2007 privind "P.U.Z. Complex rezidențial str. Livezeni f. nr.", beneficiar Dărăbuș Doru.

Aici se propunea denumirea funcțională L1z – Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Coeficienții urbanistici aprobați sunt P.O.T. 30% și C.U.T. 2,5, cu regim de înălțime max. P+10.

Regulamentul aprobat este următorul:

L1z – Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;

7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectură.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

L1z – sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

L1z – locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;

– locuințele sociale nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

– se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

L1z – se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

– se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;

– se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

L1z – conform P.U.Z.

– clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00m pe străzi de categoria III și 6,00m pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,00m;

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

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,00m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,00m;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,00m fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,00m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m.

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

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8. – Circulații și accese

L1z – clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

L1z – conform P.U.Z. și normelor în vigoare

– staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,00m;
- se va limita înălțimea clădirilor colective la P+10 niveluri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, 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 principal pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

L1z – conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

– volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

L1z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Articolul 14. – Împrejmuiri

L1z – în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1z P.O.T. max=30%.

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

L1z C.U.T. max=1,5.

Limitrof terenului a fost aprobat un P.U.Z. pentru DOLOMITI INVEST S.R.L., cu HCL 220/2017, modificat cu HCL 272/2018 care propune urbanizarea terenului cu locuințe colective cu max. S+P+10, locuințe cu servicii complementare a S+P+6(4)E, comunicații rutiere, zone verzi și coeficienți urbanistici maximi P.O.T. 25% și C.U.T. 2,5.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire optimă, orientare spre valea pârâului Pokloș. Regulamentul propus și modul de construire vor respecta calitățile naturale ale amplasamentului – se propun plantări de aliniament spre vecini, lângă parcările la sol, conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru organizarea circulației carosabile și pietonale în ansamblu, a fost întocmit un studiu de circulație. Trama stradală propusă este legată de trama stradală aprobată și în curs de realizare în ansamblul limitrof, denumit Dolomiti 1.

Accesul se face din str. Livezeni, cu relație de dreapta și se continuă cu o stradă de 2 benzi și trotur. Strada Livezeni se va moderniza și va avea un prospect propus de 23 m astfel: 2x3,50m benzi circulație auto + 2,00m trotuare + 1,00m zonă verde + 1,50m pista biciclete = 11,50m din axul drumului.

Strada de acces principal în cartier din strada Livezeni, este o stradă cu un prospect de 9,5 m în totalitate (2x3,50m + 1.50m trotuar).

Pentru parcare în incintă se vor respecta prevederile HCL 6/2021.

Pentru platformele de parcare opțiunea beneficiarilor este de a fi amenajate prin construcția unei dale urbane pe toată suprafața edificată. Se propun aproximativ 650 de parcări, sub dală urbană dar și la sol. De asemenea, vor fi amenajate alei pietonale aferente imobilelor, precum și pentru spațiile verzi aferente noilor construcții.

Parcarile supraterane vor fi ecologice, pavaj și spațiu verde și vor respecta HCL 6/2021. Se vor planta câte un copac la 3 locuri de parcare, fiind nevoie de aproximativ 35 copaci în zona parcarilor exterioare ecologice.

Asigurarea accesului și circulației majore se va realiza din strada Livezeni, stradă care se continuă cu DJ135 asigurând legături spre comuna Livezeni și orașul Miercurea Nirajului. Strada propusă pe teritoriul Targu-Mures va avea 23,00m constând din două benzi de circulație de 3,50m pe fiecare sens de mers (total 14 m), două zone verzi de 1 m fiecare (total 2,00m), două piste de biciclete de 1,50m fiecare (total 3,00m) și două trotuare de câte 2.00m fiecare (total 4,00 m). Trama stradală va alterna spațiile verzi.

Pentru supralargirea strazii Livezeni, beneficiarul va ceda teren Administrației Domeniului Public.

Accesul principal și secundar stabilite prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 304/06.09.2007, cu specificația de instituire a circulației în sens unic pe accesul secundar (notat în planșa de reglementări). Menționăm faptul că ieșirea din cartier în direcția străzii Livezeni se va face cu obligația de a vira dreapta pentru a putea intra în sensul giratoriu amenajat pentru cartierul Dolomiti Invest și astfel să se schimbe direcția de mers.

Intrarea în cartier se face dinspre cartierul Tudor Vladimirescu, doar pe direcția de mers către comuna Livezeni.

Strada propusă în interiorul cartierului va comunica cu trama stradală din cartierul Dolomiți Invest.

Parcarea vehiculelor se va face în interiorul incintei beneficiarului. Se propune un nr. de parcări egal cu nr. de apartamente, +10% pentru vizitatori, din care avem obligația să le distribuim 1/2 pe teren și 1/2 în garaj aflat în demisol sau subsol. Astfel se vor amenaja aproximativ 650 locuri de parcare din care, aproximativ 550 de locuri de parcare automatizate pe mai multe nivele, sub dalele urbane propuse, în demisolul și subsolul construcțiilor, 500 locuri pentru rezidenți și 50 locuri pentru spațiile comerciale. Pentru vizitatori s-au amenajat în jur de aproximativ 50 de locuri de parcare supraterane, care reprezintă 10% din numărul total alocat apartamentelor. De asemenea restul de 50 de locuri de parcare supraterane vor fi atribuite spațiilor comerciale.

Se vor amenaja zone de parcare pentru biciclete cu rastele pentru aproximativ 500 de biciclete (aproximativ 1 loc de parcare bicicletă/apartament). Ele vor fi amplasate pe tot situl în apropierea intrărilor în construcții cât și în demisolul sau subsolul propus (sub dalele urbane care conțin parcarile auto automatizate).

Se vor amenaja minim 2 stații de încărcare pentru automobilele electrice.

Pentru funcțiunile publice se vor amenaja parcări conform legii.

3.6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Preambul

a) A fost solicitat avizul comisiei tehnice pentru obținerea avizului de oportunitate. A fost obținut un prim aviz cu nr. 18/2020 care impunea păstrarea coeficienților urbanistici obținuți prin HCL 304/2007.

S-a revenit la comisie cu o nouă solicitare și s-au obținut avizul nr. 14/2021, regimul de înălțime și coeficienții urbanistici aprobați în ansamblul vecin, aprobat cu HCL 272/2018.

b) A fost solicitat avizul de oportunitate pentru demarare investiției.

Propuneri de zonificare, reglementări urbanistice

Documentația propune denumirea funcțională **L1z – Zona locuințelor colective medii (D+P+6E) și mari (S+P+7/10E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

- P.O.T. 30%
- C.U.T. 2,2
- Regim de înălțime S+P+10 (cu poziționarea S+P+6/7R la frontul str. Livezeni, S+P+10 colțul sud-estic al amplasamentului și D+P+6 pe latura sudică a acestuia).

Bilanț teritorial, calculat pe terenul beneficiarului.

DNr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona teren agricol intravilan	21924,00	100,00	0,00	0,00
2.	Zona locuințe și servicii, parcări sub dala urbană	0,00	0,00	5919,00	27,00
3.	Zona locuințe, parcări sub dala urbană	0,00	0,00	5090,00	23,21
4.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,00	0,00	7500,00	34,20
5.	Zona verde	0,00	0,00	3415,00	15,59
	TOTAL	21924,00	100	21924,00	100

Terenul nu este afectat de zone de protecție față de infrastructură, acestea fiind strămutate în etapa I a cartierului.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de apă stradală existentă în str. Livezeni printr-un branșament de apă și cămin de apometru situat la limita de proprietate.

Rețeaua de alimentare cu apă din incintă se va realiza din polietilenă PE 100 Pn 10 bari având diametre cuprinse între Dn 160mm și Dn 110mm. Această rețea de incintă va fi dotată cu 7 hidranți de incendiu. Fiecare bloc va fi dotat cu contor individual situat în fața acestuia conform planșelor prezentului proiect. În căminul de apometru care alimentează rețeaua de incintă se va prevedea un by-pass de incendiu. Lungimea rețelei de apă de incintă are o lungime de aproximativ 550 ml.

Canalizarea

Rețeaua de canalizare menajeră va fi din țevă de PVC Sn 4mm având diametre cuprinse între Dn 200mm, Dn 250mm și Dn 315mm. Pe rețeaua de canalizare de incintă se va amplasa o stație de pompare apă uzată SPAU care va transporta apa uzată din cartier în rețeaua publică de canalizare. Refularea stației de pompare apă uzată este din țevă din PEHD, Pn 10 bari, Dn 110mm în lungime de aproximativ 220ml. Lungimea rețelei de canalizare menajeră din PVC, din incintă cuprinsă între Cm01pr și SPAU va avea lungimea de 550m. Căminele de racord a blocurilor se vor amplasa în fața acestora conform planșelor prezentului proiect. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi din țevă de PVC Sn 4 având diametrul DN 315mm, Dn 400mm și Dn 500mm. Apa pluvială colectată de pe zona studiată va fi deversată în pârâul Pokloș. Lungimea rețelei de canalizare pluvială din PVC, din incinta cuprinsă între Cp01pr și gura de vărsare în Pokloș va avea lungimea de 740ml. Căminele de racord a blocurilor se vor amplasa în fața acestora conform planșelor prezentului proiect. Căminele de canalizare cele de

vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea celor 12 blocuri de locuit este necesară extinderea rețelei de gaze naturale existentă pe strada Livezeni din Tg. Mureș.

Se propune extinderea rețelei de gaze naturale cu o conductă de polietilenă PE100SDR 11, pe o lungime de cca L=471m cu țevă PE100SDR11. Alimentarea noii rețele de distribuție gaze naturale se va face din conducta PE100SDR11 dn 200mm existent pe str. Livezeni, pe partea opusă (vezi plan anexat). Se propune montajul noii conducte pe partea stângă a drumului (pe sensul de mers către imobile) la minim 0,5m de limitele de proprietate. Branșamentele noi de gaze naturale (14 buc.) se vor racorda la conducta proiectată și vor avea diametrul dn 63mm. La limitele de proprietate se vor monta PRM-uri (posturi de reglare-măsurare).

Conform avizelor de la deținătorii de utilități nu există rețele în zonă.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din PE100SDR11 și se vor poza subteran la o adâncime de 0,9m măsurată de la generatoarea superioară a conductei la cota finită a terenului.

La intersecția conductei de gaze naturale proiectată cu alte rețele edilitare subterane, se vor prevedea tuburi de protecție conform Normelor Tehnice/2018. Distanța minimă față de stâlpii de curent existenți va fi de minim 0,6m pe orizontală și 0,25m pe intersecții; 2,00m pe orizontală de la orice element al prizei de pământare și până la capătul conductei (conform aviz SDEE Electrica SA).

Conductele de gaze naturale vor fi proiectate din PE și se vor executa cu respectarea prevederilor Normelor Tehnice/2018 și vor funcționa în regim de presiune redusă (0,2-2 bari) respectiv presiune joasă ($p < 0.05$ bar).

Alimentarea cu electricitate

Soluția propusă pentru alimentare cu energie electrică:

Puterea instalată și puterea absorbită preconizată conform chestionarului energetic pentru alimentarea cu energie noului obiectiv ansamblu rezidențial este:

$P_i = 6,0$ MW;

$P_a = 1,18$ MW.

Cele mai apropiate instalații electrice ale operatorului de distribuție, din care se poate asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivului sunt:

distribuitorul LES 20 kV Livezeni între PT499 și PT571.

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

- realizarea unui post de transformare PT 20 kV proiectat racordat în sistem intrare-ieșire prin distribuitor LES 20 kV Livezeni între PT499 și PT571;
- realizarea rețea electrică de joasă tensiune în subteran prin montarea firidelor de branșament la fiecare bloc de ansamblu,

respectiv montarea FDCP-urilor pentru contorizarea energiei electrice.

Delimitarea instalațiilor între furnizor și consumator, la bornele de ieșire din grupurile de măsură.

Varianta I – Amplasarea post în incinta ansamblului rezidențial

Lucrări necesare:

- A. Montare PT 20/0.4 kVA – 2x630 kVA cu acces din artera principală care deservește ansamblul de locuințe.
- B. Secționare distribuitor 20 kV între PT499 și PT571 și realizare mansoane pentru intercalare post de transformare propus.
- C. LES 20 kV – proiectat în lungime de 130m până la PT – proiectat se va poza în profil tip "M" și "T" la o adâncime de 0,9m, semnalizat cu banda avertizoare.
- D. Pozare LES 1 kV proiectat în lungime de 980m, LES-ul se va poza în profile tip "M" și "T".
- E. Montare FB aferent fiecărui bloc de locuințe.
- F. Montare FDCP aferent numerelor de apartamente.
- G. Pozare coloane de alimentare pentru FDCP-uri în casa scării.

Varianta II – Amplasare post de transformare la limita de proprietate cu acces din str. Livezeni

- A. Montare PT 20/0.4 kVA – 2x630 kVA cu acces din artera principală care deservește ansamblul de locuințe.
- B. Secționare distribuitor 20 kV între PT499 și PT571 și realizare mansoane pentru intercalare post de transformare propus.
- C. LES 20 kV – proiectat în lungime de 20m până la PT – proiectat se va poza în profil tip "M" și "T" la o adâncime de 0,9 semnalizat cu bandă avertizoare.
- D. Pozare LES 1 kV proiectat în lungime de 980m, LES-ul se va poza în profile tip "M" și "T"/
- E. Montare FB aferent fiecărui bloc de locuințe.
- F. Montare FDCP aferent numerelor de apartamente.
- G. Pozare coloane de alimentare pentru FDCP-uri în casa scării.

Caracteristici constructive în ambele variante:

Echiparea PT:

- postul de transformare (PT) 20 kV, în anvelope prefabricate din beton, va fi dimensionat pentru exploatarea din interior și va fi echipat cu celule 20 kV modulare, cu echipament de comutație în SF6 și vid, în configurația:
 - 2 celule de linie cu separator se sarcina cu clp;
 - 2 celule trafo (plecare spre utilizator) cu separator de bare cu clp, întrerupător, protecții digitale și 3 TC pentru măsură și protecții;
 - 1 TDRI.

Anvelopa va avea spațiu liber de rezervă pentru încă o celulă modulară cu întrerupător. Celulele vor fi telecomandabile, integrabile în SAD PA-PT (motor de acționare cu tensiune operative 24 V c.c.; semnalizări în șir de cleme, sursa de tensiune operativă 230Vc.a*24V.c.c – dulap servicii interne echipat cu redresor și baterie de acumulatori alimentat din TDRI). Întrerupătoarele vor fi prevăzute și cu posibilitate de armare manuală. Măsură energiei se va realiza la joasă tensiune cu contoare monofazate respective trifazate electronice.

Iluminat public și fibră optică

În zona noului obiectiv se va realiza poza LES iluminat stradal proiectată, racordată la rețeaua de iluminat stradal existentă pe str. Livezeni. Se vor monta corpuri de iluminat stradal cu sursă LED 30W, amplasate pe stâlpi metalici de iluminat public, având înălțimea de H=9,00m.

În paralel cu LES iluminat stradal proiectată se va realiza poza tubulatura PEHD Ø 40 și se vor monta camerele de tragere voce – date pentru realizarea racordării ulterioare a consumatorului la rețea.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe colective nu este dăunătoare mediului. Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Din cauza existenței unor hale industriale de producție în apropierea limitei de Nord a terenului, pentru protecția viitorilor locatari, a fost întocmit un studiu al nivelului de zgomot.

Pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuințe, au fost efectuate 4 studii pentru stabilirea nivelului de zgomot. Studiile au fost întocmite de SC WESSLING Romania SRL (Laborator Protecția Mediului), 2 studii la cererea beneficiarului proiectului în cauza DOLOMITI HOME SRL și 2 studii la cererea beneficiarilor halelor de producție ROMPRODUS SRL, ce se află în apropierea limitei de nord, în urma cărora s-au eliberat 4 rapoarte de încercare cu nr. 2117621/1/23.08.2021 și nr. 2118711/1/03.09.2021, respectiv 2121507/1/0810.2021 și 2121508/1/0810.2021.

Cele 4 măsurători s-au efectuat în 2 zone diferite.

- Prima s-a realizat la limita incintei societății care deține halele de producție Romprodus SRL, unde s-a detectat zgomot specific de prese industriale cu un nivel de presiune acustică continuu echivalent, de 59,20 dB, iar nivelul maxim de presiune acustică de 66,30 dB. În urma raportului de încercare nr. 2117621/1 / 23.08.2021 se recomandă folosirea unor panouri fonoabsorbante pentru reducerea nivelului de zgomot.
- A 2-a s-a realizat la 18 m față de limita terenului aparținând Romprodus SRL, la limita exterioară a viitoarelor locuințe, unde s-a detectat zgomot specific de prese industriale, cu un nivel de presiune acustică continuu echivalent, de 50,50 dB, iar nivelul maxim de presiune acustică de 65,60 dB. Raportul de încercare nr. 2118711/1/03.09.2021,

recomanda folosirea unor panouri fonoabsorbante pentru reducerea nivelului de zgomot.

- A 3a s-a realizat la 18 m fata de limita terenului apartinand Romprodus SRL, inspre hala de productie, unde s-a detectat zgomot specific de prese mecanice si ventilator, cu un nivel de presiune acustica continuu achivalent, de 54,40 dB, iar nivelul maxim de presiune acustica de 58,20 dB.
- A 4a s-a realizat la limita incintei societatii ROMPRODUS SRL, unde s-a detectat zgomot specific de prese mecanice si ventilator, cu un nivel de presiune acustica continuu achivalent, de 68,90 dB, iar nivelul maxim de presiune acustica de 75,40 dB.

In concluzie, beneficiarul proiectului, isi asuma amenajarea si instalarea unor panouri fonoabsorbante pe limita de proprietate inspre zona halelor de productie invecinate, astfel incat sa se ajunga la limitele de poluare fonica admise, adica 50,00 Db, prin legislatia actuala in vigoare.

De asemenea, beneficiarul va planta o perdea vegetala de protectie vizuala si fonică pe limita de proprietate nord-vestică.

Pe parcursul exploatării

o Gestionarea deșeurilor se va face:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră.
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor.
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

o Obiective:

- implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor.
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere.
- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.

o Măsuri:

- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora
- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/ eliminate pe toată perioada de implementare a P.U.Z.
- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul constructibil;
- planificarea platformelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere subterane, cu transport frecvent, pentru prevenirea posibilelor conflicte om-urs;

- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru construirea/supralărgirea strazii Livezeni se va ceda terenul necesar către Administrația Locală, în suprafața stabilită după întocmirea proiectului de drum. La faza P.U.Z. am aproximat că suprafața cedării este de 535.00 mp.

Suprafețele finale vor fi stabilite după întocmirea proiectului de drumuri.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona a fost studiată în documentații urbanistice care au modificat prevederile P.U.G. aprobat.

Modificările solicitate sunt adaptarea la solicitările actuale ale zonei.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

- studii de accesibilitate auto și pietonală;
- studii de aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei str. Livezeni cu locuințe colective de dimensiuni medii și mari.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism aprobat în zonă, atât în ceea ce privește indicatorii urbanistici cât și regimul de parcare, care va fi conform Hot. 6/2021 și pentru servicii cu respectarea HG 525/1996.

Zona s-a dezvoltat ca locuire. Frontul sudic al străzii Livezeni este ocupat de locuințe colective mari sau unifamiliale, pe zona care aparține spațial de cartierul Tudor Vladimirescu. Vor rezulta aproximativ 450-500 apartamente cu spațiu de servicii-comerț, grădiniță, spații medicale, aproximativ 650 locuri de parcare pe teren propriu în zone destinate acestora, majoritatea în subsolul/demisolul construcțiilor (sub dalele urbane propuse).

Accesele pe teren se vor face din strada Livezeni pe un drum cu 2 benzi de circulație pe sens și din complexul rezidențial al aceluiași beneficiar aflat pe limita sudică și estică a terenului. Se va putea ieși din cartier și prin strada cu sens unic creată pe latura vestică a proprietății SC ROMPRODUS SRL.

Incinta va fi amenajată cu spații verzi (min. 2mp / locuitor), loc de joacă pentru copii, mobilier urban de ședere și relaxare.

Unitățile vor fi branșate la cele existente în str. Livezeni.

Volumetric, se va propune un ansamblu de clădiri care vor completa frontul discontinuu la strada Livezeni și vor accentua intrarea în oraș dinspre localitatea Livezeni.

Propunerea de mobilare a terenului cu clădiri de dimensiuni mari, cu funcțiunea de locuințe și spații de servicii la parter este trecerea corectă spre zona com. Livezeni, pe a cărei teritoriu edificatele sunt reduse ca volum.

Întocmit:
arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI – ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 304/2007

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire ansamblu rezidențial, reglementare accese și utilități – Actualizare și modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 304/2007** însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.Z. - Unirii.

1.4. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism respectă documentațiile aprobate, legislația în vigoare și solicitările municipiului privind construirea zonelor funcționale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Tg. Mureș elaborat de S.C. Arhitect Intersoft S.A. și aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 220/2017;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 272/2018;
- HCL NR. 6 /2021 privind aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tragu-Mureș.

- Conținutul RLU aferent P.U.Z. va avea în vedere prevederile Legii nr. 372/2005 din 13 decembrie 2005 *** Republicată privind performanța energetică a clădirilor.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea acivității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Retragera față de aliniamentul propus este de minim 3.00m pentru strazile interioare sitului, iar pentru strada Livezeni se propune un aliniament de minim 10.00m. Distanțele minime la limitele de proprietate sunt de 5,00m față de limitele laterale și 5,00m față de limita posterioară.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

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

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU COSTRUȚII

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare urbanistica corelată cu P.O.T. max. admis. În cazul de față este dimensiunea întregului lot.

9.2. Înălțimea maximă este S+P+10.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

L – ZONA DE LOCUIT

L1z – Zona locuințelor colective medii (D+P+6) și mari (S+P+7/10E), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI:

Se vor respecta următoarele principii:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- propunerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- aspectul clădirilor și amenajărilor va fi contemporan, de calitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

L1z – sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

L1z – locuințe din clădiri colective vor fi de standard ridicat

– se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiționări:

- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

Articolul 3. – Utilizări interzise

L1z – se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2;

– se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

– se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- spații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L1z – clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1z – clădirile se vor retrage la aliniament cu minim 10,00m față de str. Livezeni și minim 3,00m față de circulațiile interioare.

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

L1z – clădirile izolate se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

– retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,00m;

– retragerea față de limita laterală a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m.

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

L1z – între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

– amplasarea clădirilor se va justifica prin studii de însorire, care vor respecta OMS 119/2014.

Articolul 8. – Circulații și accese

L1z – clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

– trama stradală propusă se va corela cu cea propusă pentru ansamblul vecin Dolomiți I.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

L1z – staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L1z – înălțimea maximă admisibilă este $S (D)+P+10$ cu H_{max} . la frontul str. Livezeni $S+P+6+7R$ majorat gradual spre ansamblul Dolomiți I.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

L1z – se va studia integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

– volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de coexistență cu zona.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

L1z – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

L1z – terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;

– terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

– în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Articolul 14. – Împrejmuiri

L1z – împrejmuirile spre vecini, unde este cazul, vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmurii.

– se va planta o perdea de protecție fonica și vizuala, paralela cu împrejmuirea de pe limita nord-vestică, la distanța stabilită de lege.

– se vor amplasa panouri fonoabsorbante pentru protecția locuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1z 30%.

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

L1z 2,2.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela

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

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea investiției: **P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire ansamblu rezidențial, reglementare accese și utilități – Actualizare și modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 304/2007**

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

Beneficiar: **S.C. Dolomiti Home S.R.L.**

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

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

Data: **09.2021**

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
Obținere C.U. construire	Mai 2022	S.C. Dolomiti Home S.R.L.
Obținere avize	Iunie - Iulie 2022	S.C. Dolomiti Home S.R.L.
Obținere A.C.	Decembrie 2022	S.C. Dolomiti Home S.R.L.
Inceperea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	Ianuarie 2023	S.C. Dolomiti Home S.R.L.
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	2025	S.C. Dolomiti Home S.R.L.

Beneficiari,

S.C. Dolomiti Home 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 grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

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*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

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 căruia 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 parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).