

Beneficiar:
BURDULEA OVIDIU GHEORGHE ȘI SOȚIA

Plan Urbanistic de Detaliu
STUDIU DE AMPLASAMENT PT. CONSTRUIRE
CASĂ FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E
Tg-Mureș, str. Pomilor fn.

Proiect nr. 469.1/2021
Faza - PUD
Întocmit: SC „PROIECT” SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- Borderou
- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Regimul juridic
- 3.6. Studiul geotehnic
- 3.7. Echiparea tehnico-edilitară

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții
- 4.3. Circulații carosabile și pietonale
- 4.4. Regimul de construire (alinierea, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)
 - 4.4.1. Împrejmuiri propuse
- 4.5. Asigurarea utilităților
- 4.6. Bilanț teritorial
- 4.7. Regimul juridic propus
- 4.8. Indici maximi admise și realizate

5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

S0	⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S0.1	⇒ Încadrare în PUZ Unirii aprobat	sc.1 : 5000
S0.2	⇒ Încadrare în PUG nou Tg-Mureș	sc.1 : 5000
S1	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S2	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S2.1	⇒ Posibilitate de mobilare	sc. 1 : 500
S3	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S4	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S5	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc.1 : 1000
S6	⇒ Plan orto-foto a zonei studiate	sc.1 : 5000
S7	⇒ Extras PUZ Unirii – zona studiată	sc.1 : 5000
S8	⇒ Extras PUZ Comes – zona studiată	sc.1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase de Cărți Funciare
- Certificat de Urbanism
- Avize CTATU
- Studiu geotehnic
- Studiu de soluție alimentare cu apă și canalizare
- Poze cu panoul I și II

Avize:

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- DELGAZ grid
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Aviz MEDIU
- Aviz DIRECȚIA TEHNICĂ
- Aviz ADP
- Aviz ANIF
- Acordul vecinilor
- Dovada RUR
- Material fotografic a zonei
- Declarația autentificată a titularului

Întocmit
arh. Keresztes Géza

PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării :	STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E
Amplasament :	TG-MUREȘ str. Pomilor fn.
Beneficiari :	BURDULEA OVIDIU GHEORGHE ȘI SOȚIA Comuna Crăciunești, Budiu Mic, str.Pădurii nr.9
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data :	trim. II. - 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI

SC PROIECT SRL	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István
Șef proiect	arh.Keresztes Géza
Proiectanți de urbanism	arh.Keresztes Géza
	t.arh.Gyéresi Mária
Proiectant utilități SC EDITOR PROJECT SRL	ing. Șutac Daniel

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E
Amplasament :	TG-MUREȘ str. Pomilor fn.
Beneficiar :	BURDULEA OVIDIU GHEORGHE ȘI SOȚIA Comuna Crăciunești, Budiu Mic, str.Pădurii nr.9
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data :	trim. II. – 2021

1.2. Obiectul lucrării

Conform Avizului CTATU nr.11/11 din 12.02.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 1592 din 19.10.2020 Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a dat acordul pentru întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – privind STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E – pe parcela situată în str. Pomilor fn., proprietatea lui BURDULEA OVIDIU GHEORGHE ȘI SOȚIA.

Imobilul studiat are 622,0mp, teren în folosință arabil intravilan, fără construcții, situat pe strada nou construită, conform PUZ Comes aprobat.

Accesul pe parcela studiată este asigurată din strada nouă cu 9,0m lățime, cedată în domeniu public în baza PUZ Comes aprobat. Strada este parțial dotată cu utilitățile necesare confortului caselor recent construite.

În PUD actual se propune menținerea regimului tehnic existent al amplasamentului cu reglementările din RLU aferent PUZ Cartierul Unirii aprobat cu HCLM nr. 31/07.02.2008, fără derogări de la aceasta, și în documentația PUD studiu de amplasament se vor analiza următoarele:

- aliniamentul față de limitele parcelei
- accesul pietonal și carosabil propus
- regimul de înălțime
- respectarea Cod Civil
- implantarea construcției noi față de vecinătăți
- respectarea POT maxim admis prin RLU aferent PUZ aprobat
- respectarea CUT maxim admis prin RLU aferent PUZ aprobat
- dotarea cu utilități
- respectarea domeniului public
- condițiile geotehnice

Se propune mobilarea parcelei cu o casă de locuit unifamilială în regim P+1E, pentru care s-a solicitat întocmirea acestei documentații urbanistice în faza PUD. Se remarcă faptul că traseul nou propus pentru drumul cu circulație rapidă nu afectează soluția de mobilare propusă pentru parcelă în această documentație.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Strada existentă în fața parcelei realizează legături ușoare cu restul zonei și punctele de interes din zona adiacentă pentru care se consideră favorabilă poziția casei de locuit propuse, care se va înscrie armonios în zona limitrofă.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Anterior prezentului PUD a fost aprobată de Primăria Municipiului Tg-Mureș PUZ Cartier Rezidențial Unirii, proiect aprobat prin HCL nr.31/07.02.2008, prin care zona adiacentă terenului studiat a fost încadrată în UTR L2cz cu regulamentul aferent. În baza acestuia proprietatea Comes din care provine parcela studiată, a fost studiată și reglementată în PUZ – Parcelare teren și reglementare zonă pentru construire casă de locuit, aprobată prin HCL nr. 58/26.02.2015, prin care a fost menținută încadrarea în UTR L2cz, prin RLU aferent acestui PUZ.

Prin dezmembrările realizate după PUZ aprobat, ultima parcelă rezultată are 622,0mp, teren privat, situată la capătul străzii noi de 9,0m lățime.

Pentru mobilarea parcelei conform RLU și studierea accesibilității s-a impus întocmirea documentației în faza PUD – studiu de amplasament în care să fie studiată respectarea reglementărilor aprobate la realizarea accesului, aliniamentului și implantarea casei de locuit propuse.

Reglementările valabile pentru parcela studiată conform PUZ Cartierul Unirii:

Reglementări existente conform PUZ Cartierul Unirii:

L2cz - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L2cz Sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;

- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0mp;
- 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L2cz se interzic următoarele utilizări:
 - ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - ◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - ◆ depozitare en-gros;
 - ◆ depozitare materiale refolosibile;
 - ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau

toxice;

- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- L2cz – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

- #### 2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- L2cz – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale stânga și dreapta ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- L2cz – 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 5,0 metri;

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

- L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2cz clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L2cz toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile 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.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2cz spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror

rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2cz împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ♦ gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.
- ♦ împrejmuirea spre stradă se va retrage până la limita buclei de întoarcere – soluție temporară până la prelungirea și modernizarea străzii, conform PUG nou.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L2cz – POT maxim = 35%

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

- L2cz
 - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Pentru analizarea condițiilor de fundare și hidrotehnice s-a executat un foraj pe terenul studiat și s-a întocmit STUDIUL GEOTEHNIC redat în întregime în capitolul 3.6., având următoarele **concluzii și recomandări**:

- Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor din foraje, se recomandă fundații directe, încastrate în stratul de praf argilos nisipos cafeniu-gălbui, plastic consistent, la o adâncime de minim -1,00 m CTN. Se va depăși obligatoriu stratul vegetal de culoare neagră. Pentru dimensionarea fundațiilor se va lua în considerare o presiune convențională $P_{conv}=180$ kPa, având în vedere prezența stratelor nisipoase afânate (de la -1,90 m).
- Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

- Structura de rezistență a casei va fi dimensionată conform prevederilor normativului P100/2013.
- La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundație, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor. Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării fundației, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț. Umpluturile de lângă fundație se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97- 98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii. Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010. Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil. Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament.
- Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă: - sistematizarea terenului din incinta proprietății, astfel încât imobilul să se situeze la cote mai ridicate decât cele ale grădinii;
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela studiată are 622,0mp cu folosința teren arabil intravilan, situat la capătul străzii noi cu 9,0m lățime. Parcela are deschidere de 21,27m la stradă și o adâncime de 30,97→31,85m. Se remarcă faptul că pentru asigurarea lățimii de 9,0m a străzii, este necesar renunțarea la proprietatea a unei fâșii de teren cu suprafața de 22,0mp din proprietatea Burdulea.

3.1. Căile de comunicație

Parcela studiată este deservită de strada Nouă ramificată din str. Pomilor.

Este o stradă locală neamenajată cu o lățime de 9,0m, dotată parțial cu utilități, care se extind în ritmul construirii parcelelor realizate în PUZ aprobat.

Strada este domeniu public, aflat în proprietatea Primăriei Tg-Mureș, și este prevăzut pentru modernizare și dotare cu toate utilitățile necesare confortului.

Suprafața actuală a străzii este identificată prin extrasul CF anexat, la care suprafața se va adăuga și fâșia de teren propusă pentru cedarea în domeniu din proprietatea Burdulea.

3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți

Proprietatea studiată are o suprafață de 622,0m, teren arabil intravilan, liberă de orice construcție.

Este ultima parcelă pe latura de nord a străzii noi realizate având o deschidere la stradă de 21,27m.

VECINĂTĂȚI ALE PROPRIETĂȚII STUDIATE:

- SUD - VEST – stradă locală neamenajată dotată parțial cu utilități
- SUD - EST – parcelă construibilă privată, aflat în proprietatea lui Kollo Edit
- NORD - VEST – parcelă construibilă privată, aflat în proprietatea lui Comes I.

- NORD - EST – parcelă construibilă privată, aflat în proprietatea lui Suciu Ana

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată cu 622,0mp, este liber de orice construcție, ca și vecinătățile directe ale terenului.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona adiacentă parcelei studiate este în fază de proiectare și construire, cu case rezidențiale unifamiliale, în baza documentațiilor urbanistice întocmite la comanda proprietarilor de teren și aprobate de Primăria Tg-Mureș.

Parcelele provenite din același lucrare cadastrală de dezmembrare au fost înstrăinate la mai mulți proprietari, și au fost înaintate documentații pentru construirea lor, câte una sau grupate mai mulți.

Se menține profilul de 9,0m lățime a străzii noi pe porțiunea care deservește parcelele din zonă, cu proiect de realizare a rețelelor de canalizare menajeră, conductei de aducțiune apă potabilă și conducta de distribuție gaz, cu branșamente posibile pentru toate parcelele ce vor fi construite în baza autorizațiilor aprobate de Primărie.

Pe parcursul finalizării PUG NOU Tg-Mureș, zona studiată este prevăzută ca un posibil centru de cartier în viitor, care nu exclude realizarea propunerilor din actualul PUG.

3.5. Regimul juridic

Parcela studiată este identificată în CF Tg-Mureș nr. 140929, cu nr. cad.140929, ca teren arabil intravilan în suprafață de 622,0mp, aflat în proprietatea privată a lui Burdulea Ovidiu Gheorghe și Burdulea Cecilia Maria în cota 1/1.

3.6. Studiu geotehnic

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului:

DATE GENERALE

Orașul Tîrgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de luncă a Mureșului. Suprafața terenului este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia zonei

Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește perimetrul studiat trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4.500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpaților. Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga depresiune transilvană a devenit uscat. în această zonă importanță deosebită au amplitudinile și variațiile datorate procesului de acumulare efectuat de apele Mureșului și afluenților săi. Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară aluvial-deluvială ,de vârstă cuaternară.

Date privind hidrologia zonei

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se află pe zona de luncă a Mureșului.

Apa subterană se află la adâncimi ridicate, pe zona amplasamentului având nivelul hidrostatic la -1,8 m (perioadă secetoasă), cu nivel variabil în funcție de volumul de precipitații și nivelul Mureșului.

Clima

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Precipitații medii anuale — între 600 și 1000 mm. Temperatura aerului: - medie multianuală între 6 și 9 °C. – medie minimă între -3 și -6 °C. - medie maximă între 16 și 20 °C. Conform hărții cu repartitia după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip II climatic" cu un $Im = 0 - 20$. Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90 cm. Incarcarea din zăpadă, conform Normativ CR 1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m². Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoare de 2,0 — 2,4 m/s.

Seismicitatea zonei

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK). Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Condiții tehnice-geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții s-a executat un foraj geotehnic, localizat conform planului de amplasament anexat. La realizarea acestei lucrări de investigație s-a utilizat o instalație de foraj

Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate. Forajul s-a efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1. 0,00 ÷ 0,80 m — Sol vegetal

0,80 ÷ 1,50 m — Praf argilos nisipos cafeniu-gălbui, plastic consistent

1,50 ÷ 6,00 m — Nisip galben afânat, saturat, de la -4,70 m cu rar pietriș

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,50 m, NH= -1,00 m

Principalii parametri geotehnici

Praf argilos

- argilă 26%, praf 45%, nisip 29%
- umiditatea (W)-33,01 %
- indice de plasticitate(Ip)- 15 %
- indicele de consistență(Ic)- 0,72
- indicele porilor(e) -0,67
- unghiul de forfecare internă $\varphi = 15^\circ$ (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)
- coeziunea $c = 15-20$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)
- modul de deformație liniară $E = 10.000$ kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)
- $P_{conv}=200$ kPa

Nisip afânat/ Nisip cu rar pietris afânat

- grad de îndesare- afânat, $I_d < 35\%$
- teren dificil de fundare, $P_{conv}=150$ kPa

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2014: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importanță	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri medii	Posibil epuizmente (sezon ploios)	Redusă (conf. HG 766/1997)	ag=0,15	Risc redus	
3 pct.	3 pct.	1 pct.	2 pct.	1 pct.	10 pct.

Cu punctajul total de 10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

CONCLUZII ȘI PROPUNERI

Amplasamentul studiat se află la periferia nordică a orașului Tîrgu Mureș, str. Pomilor, nr. 2, pe zona de luncă/ terasă joasă a râului Mureș.

Terenul este cvasiplan, fără probleme de stabilitate. Beneficiarul dorește contruirea unei case pe un teren de 636 mp. Forajul a interceptat un strat de sol vegetal, cu o grosime de 80 cm, urmat de un strat de praf argilos/nisipos de culoare cafeniu-gălbuie pe intervalul de adâncime de 0,80÷1,50 m, cu plasticitate medie, necontractil. între -1,50 m-6,00 m, s-au interceptat stratele necoezive, nisipoase, afânate, dificile de fundare.

Apa subterană a fost interceptată la adâncime de -1,50 m, cu nivel hidrostatic la - 1,00 m. Aceasta poate avea caracter variabil, în funcție de anotimp/ cantitatea de precipitații și nivelul râului Mureș.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor din foraje, se recomandă fundații directe, încastrate în stratul de praf argilos nisipos cafeniu-gălbui, plastic consistent, la o adâncime de minim -1,00 m CTN. Se va depăși obligatoriu stratul vegetal de culoare neagră. Pentru dimensionarea fundațiilor se va lua în considerare o presiune convențională $P_{conv}=180$ kPa, având în vedere prezența stratelor nisipoase afânate(de la -1,90 m).

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

Structura de rezistență a casei va fi dimensionată conform prevederilor normativului P100/2013.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja

terenul cu pante de scurgere spre exterior.

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

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării fundației, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

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

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

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

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

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

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

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- sistematizarea terenului din incinta proprietății, astfel încât imobilul să se situeze la cote mai ridicate decât cele ale grădinii;
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Parcela studiată nu are nici un fel de utilități, în situația existentă. Pe strada locală din fața parcelei este realizat parțial alimentarea electrică, gaz de distribuție și sunt prevăzute și aprobate rețelele de alimentare cu apă și canalizare, inițiate de proprietarii caselor recent construite, dinspre strada Pomilor.

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Această documentație urbansitică în faza PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIE CASĂ DE LOCUIT FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E, a fost inițiată de proprietarul parcelei studiate, în baza Avizului CTATU nr.11/11 din 12.02.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 1592/19.10.2020 emise de către Primăria Municipiului Tg-Mureș.

Conform PUZ Cartierul Unirii și RLU aferent, zona se încadrează în UTR L2cz și se vor respecta reglementările aferente fără derogări de la aceasta.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții

Se propune o casă de locuit unifamilială cu confort a cărei volumetrie, aspect arhitectural și finisaj să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

4.3. Circulații carosabile și pietonale propuse

Imobilul studiat este deservit de strada nouă locală ramificată din str. Pomilor. Regimul juridic al străzii, cedată în domeniu public încă de proprietarul inițial al terenului cu ocazia parcelării și dezmembrării pe parcele. Este identificată în extrasul CF anexat în documentație, cu suprafața de 3.398,0 mp aflat în proprietatea Municipiului Tg-Mureș.

Este planificată pentru modernizare, dotare cu trotuare și cu toate utilitățile. Pentru asigurarea lățimii de 9,0m a străzii, este necesar renunțarea la proprietatea a unei fâșii de teren cu suprafața de 22,0mp din proprietatea Burdulea.

Se vor respecta prescripțiile prevăzute în HCL Tg-mureș nr.6 din 28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Tg-Mureș.

Conform avizului CTATU nr. 3/99 din 1.09.2021 se va amenaja un loc de întoarcere auto necesar până la stabilirea tramei stradale în zonă.

4.4. Regimul de construire (alinierea, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)

Se propune construirea parcelei conform reglementărilor aferente PUZ cartierul Unirii, cu următoarele retrageri de la limita parcelei studiate:

- Spre stradă de minim 5,0m
 - Spre limitele laterale cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,0m
 - Spre limita posterioară cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de minim 5,0m
- **Aria construită propusă:** 144,0mp
 - **Aria desfășurată propusă:** 288,0mp
 - **Funcțiuni propuse:**
 - Parter: hol, scară, living, bucătărie, cămară, baie, dressing, terasă
 - Etaj: hol cu scară, 3 dormitoare, dressing, 1 baie.
 - **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., învelitoare din țiglă pe șarpantă de lemn.
 - **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie termopan, învelitoare de țigle.
 - **Utilități:** Casa propusă va fi racordată la rețeaua existentă în stradă, prin pelungirea lor până la parcela sudiată, și anume:

- Alimentarea cu apă potabilă
- Canalizare menajeră
- Iluminat electric
- Gaz de distribuție

Canalizarea pluvială va fi soluționată prin sistem propriu conform Studiului de soluție anexat.

Regim: PARTER + ETAJ

4.4.1. Împrejmuiri propuse

Se propune un gard transparent din fier forjat cu înălțimea de 2,0m.

Pentru acces carosabil se propune o poartă carosabilă de 4,0m lățime, cu deschidere spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile noi construite spre stradă vor fi prevăzute cu nișe, intrânduri, panouri sau porțiuni sau porțiuni de gard demontabile în vederea asigurării posibilității tehnice de montare ulterioară a montării PRM (Post Reglare și Măsurare gaze naturale) și BPM (Bloc Măsură și Protecție pentru energie electrică), la limita de proprietate, fără a ocupa (umbri) definitiv domeniului public și de asemenea pentru trecerea în subteran a bransamentelor aeriene existente.

4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)

Se va asigura dotarea casei cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil – conform Studiului de soluție întocmit de SC EDITOR PROJECT SRL, anexat în documentație.

- **alimentare cu apă și canalizare menajeră:** parcela studiată nu are nici un fel de utilități, însă conform avizelor obținute de la deținătorii de rețele, se propune racordarea și bransarea la apă și canalizare, conductă de aducțiune și canal colector, care se va prelungi dinspre str. Pomilor.

Canalizarea pluvială se va soluționa prin rigole deschise și colector propriu de tip ACO Rain, conform Studiului de soluție anexat.

- **iluminat electric:** conform legislației în vigoare, Avizul favorabil de amplasament detailează soluția de prelungire LEA 0,4kV dinspre str. Pomilor, la cererea beneficiarului.
- **încălzire:** se propune realizarea bransamentului pentru gaz de distribuție la conducta de gaz de distribuție conform Avizului Delgaz Grid din anexa prezentei documentații.
- **salubritate:** gunoiul menajer se va colecta selectiv și se va transporta în baza contractului cu organele competente la groapa de gunoi autorizată.
- **rețele subterane de telefonie, TV, internet (rețele de transmitere informații):** nu există în zonă și vor fi asigurate conform legislației în vigoare.

4.6. Bilanț teritorial

Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	622,0	100,0		
Construcții	—	—	144,0	24,0%
Platforme pavate	—	—	120,0	20,0%
Zonă verde	—	—	366,0	56,0%
TOTAL	622,0	100,0	600,0	100,0

4.7. REGIMUL JURIDIC PROPUS

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public, conform tabelului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	622,0	100,0	600,0	96,5
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	22,0	3,5
TOTAL	622,0	100,0	622,0	100,0

Pentru realizarea străzii va fi cedată suprafața de 22,0mp. Bucla de întoarcere propusă temporar nu va afecta suprafața proprietăților în nici un fel.

4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUSE

Suprafața parcelei studiate - 600,0 mp (după cedare)

POT maxim admis - 35 % propus - 35,0%

CUT maxim admis - 0,6 propus – 0,6

Regim de înălțime admis P, P+1E propus P+1E

H maxim admis - 7,0 m propus - 6,0 m

5. CONCLUZII

Construirea parcelei studiate cu casă de locuit în regim P+1E, se propune conform PUZ cartierul Unirii aprobat, fără derogări de la RLU aferent acestuia.

Se propune dotarea cu toate utilitățile necesare prin realizarea de branșamente și racorduri noi, în baza proiectelor aprobate, la rețea de apă, canalizare, gaz de distribuție și lumină electrică din zonă. Volumetria și arhitectura

casei propuse se va încadra în mediul ambiant, cu efect pozitiv, asigurând un confort maxim la nivelul normelor europene.

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2006, elaborat de SC PROIECT SRL
- PUG NOU Tg-Mureș - faza preliminară
- HCL Tg-Mureș nr. 6/28.01.2021
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,

- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,

- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism inidcativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUD - STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE FAMILIALĂ ÎN REGIM P+1E TG-MUREȘ STR. Pomilor fn.

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

1. Se vor realiza rețelele de utilități:

- Rețeaua electrică
- Rețeaua de distribuție gaz
- Rețeaua de fibră optică
- Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

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

2. Se vor realiza accesele carosabile și pietonale conform PUD, din strada nouă, în baza proiectelor aprobate, finanțate de beneficiarul investiției.

3. După aprobarea PUD-ului, construirea casei de locuit va fi realizat în baza autorizației de construire emisă de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

Toate aceste proceduri intră în sarcina beneficiarului, ca investiție privată.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

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

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