

BENEFICIAR: DOGARIU IOAN

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
PUZ LOCUINȚE COLECTIVE
Stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii unor
locuințe colective S+P+2E

Târgu Mureș, Str. Bolyai, nr. 1F
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 509.0

Decembrie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Locuințe colective Stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii unor locuințe colective S+P+2E
- <i>Amplasament:</i>	Târgu Mureș, Str. Bolyai, nr. 1F
- <i>Beneficiar:</i>	Dogariu Ioan
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	509.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- | | |
|--|----------------------|
| - atestat Registrul Urbaniștilor din România | Nr. 568 |
| - drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului | categoria C |
| - drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism | categoria D,E |

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	tehn. AndreeaRaluca BLAGA
	ing. Emese KOVACS
- Echipare edilitară	ing. Antonie Mihail Ștefan

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	11
2.6 Echiparea edilitară	12
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	14
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	15
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului	17
3.8 Obiective de utilitate publică	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	20
REGULAMENT DE URBANISM	22
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	31

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 300
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 500
A7	Planuri arhitecturale	scara 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureș pe str. Bolyai, nr.1F. Locația este ultracentră, în spatele Hotelului Plaza din Piața Trandafirilor, cu acces carosabil din strada Bolyai. Poarta de acces este comună pentru anexele hotelului și pentru imobilele din str. Bolyai Farkas nr.1.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei municipiului Târgu Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificate de Urbanism nr. 1084 din 30.07.2020 și nr. 1101 din 08.07.2022 ;
- Avize CTATU 14/69 din 12.08.2020 și 2/7 din 18.02.2022 ;
- Avize de Oportunitate nr. 8 din 01.04.2021 și nr. 16 din 24.08.2022.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ - Stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii unor locuințe colective S+P+2E
- *Amplasament:* Târgu Mureș, Str. Bolyai, nr. 1F
- *Beneficiar:* Dogariu Ioan
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș,
- *Data elaborării:* August 2022
- *Proiect nr.:* 509.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul împreună cu proiectantul au stabilit o temă de proiectare: pe parcela de 657 mp se dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective care să cuprindă: spații de locuit la parter și etajele 1 și 2, respectiv parcări la nivelul subsolului conform normativelor locale.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

-DOGARIU IOAN – CF 138931/Târgu Mureș

●Cointeresați:

-Primăria municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și drumuri, incluzând și curtea comună din spatele imobilelor din str. Bolyai nr.1, respectiv Piața Trandafirilor nr. 46-47.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 8 din 01.04.2021, eliberat de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 1084/30.07.2020, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

-teritoriul ce urmează a fi studiat : cvartalul aferent zonei “CP1b” delimitat de Pța Trandafirilor nr. 50 – str. Bolyai – limita cu “CP1a” conform PUG Tg Mureș.

-zona reglementată: parcela de 657 mp, aflată în proprietatea domnului Dogariu Ioan, delimitată de imobilele edificate cu construcții situate în Pța. Tandafirilor, respectiv în str. Bolyai Farkas.

Categoria de folosință actuală teren studiat: curți construcții intravilan.

Terenul are acces la drum public prin curtea interioară a imobilului de pe str. Bolyai nr. 1-3, curte interioară aflată în proprietatea Statului Român.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG municipiul Târgu Mureș 2002 (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020), zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, în **UTR: CP** – zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice - **subzona CP 1b** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- Conform PUG Târgu Mureș 2002 (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică - ing. Morar Ioan-Laurențiu, martie 2021;
- Studiu geotehnic - SC GeoSpace SRL, Pr. Nr. 1597/2021;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice, SC Energo Electric SRL, pr. 28-ianuarie 2020;
- Studiu de trafic/circulație – SC Modal Route SRL, august 2021;
- Studiu de însorire – SC Aalto Proiect SRL, ianuarie 2022.

Date statistice – nu sunt.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Structura spațiului urban poartă amprenta istoriei orașului, a succesiunii de faze, de creștere și declin, a stabilizării funcțiilor care au caracterizat evoluția orașului de-a lungul timpului.

Zonalitatea funcțională a orașului este complexă, foarte diferențiată ca vârstă, stil arhitectonic, textură și structură. Nucleul central al orașului se impune prin funcționalitatea sa multipolară: administrativă, culturală, comercială și rezidențială.

Dezvoltat de o parte și de alta a arterei care strabate orașul pe direcția nord-est sud-vest, făcând legătura cu Reghin, respectiv Ungheni, nucleul central este situat la 1-2

km est de albia minoră a râului Mureș. Centul orașului este orientat pe direcția nord-sud pe o lungime de 1,5 km, de la Cetate până la Palatul Telefoanelor, iar în direcție est-vest pe aproape 1 km, de la Piața Bolyai la Piața Matei Corvin.

Fizionomia urbanistică este cu totul specială, fiind dată de combinarea unui sistem de piețe, format din Piața centrală a Trandafirilor, lungă de peste 500 m și lată de 50 - 100 m, amenajată sub formă de scuar, la care se adauga alte 4 piețe mai mici, și un sistem de străzi adiacente, unele înguste cu traseu sinuos care amintesc de feudalism.

Din punct de vedere al componentei arhitectonice, este cea mai dezvoltată zonă a orașului, îmbinând construcții cu stiluri diferite, aparținând unor epoci variate care se desfășoară pe parcursul a 500 de ani: de la cele gotice (biserica reformată din cetate care datează din secolul XV), baroce (conservate de câteva biserici, edificii publice, civile, construite în secolul XVIII), neoclasică, moderne, etc.

Terenul studiat, momentan liber de construcții, are un aspect dezolant rezultat după demolarea unor locuințe și anexe lor insalubre. Apare foarte vizibil un calcan lung, deranjant, al construcțiilor imobilului de la adresa Pța. Trandafirilor nr. 49.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În momentul de față terenul beneficiarului, este nefolosit (după ce o vreme a fost parcare pentru hotel) și se situează într-o zonă aflată în reabilitare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor libere în terenuri cu funcțiuni urbane (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, locuințe, etc.).

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa utilizării terenurilor virane pentru funcțiuni lacunare sau noi. S-a considerat că această zonă este favorabilă pentru dezvoltare, mai puțin pentru afaceri cât pentru locuire ultracentrală.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, deoarece oferă facilități pentru o largă gamă de dezvoltări.

Având în vedere faptul că în zonă există unități administrative, culturale, comerciale și rezidențiale, o extinderea a zonei de locuințe, este binevenită. Prin prezenta lucrare se va realiza o ordonare urbanistică, care va ajuta la dezvoltarea zonei, dar și a localității atât din punct de vedere social și economic.

Consecințele economice și sociale pentru municipiu sunt minime, dar pozitive, pentru că se înscrie în tendința generală de dezvoltare a orașului, extinderea zonei rezidențiale, totodată răspunde unei nevoi sociale, cererea de locuințe în municipiu este mare.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este situat în localitatea Târgu-Mures, str. Bolyai, nr. 1F. Adresa inițială fiind Piața Trandafirilor nr. 48, parcela rezultând din dezmembrarea imobilului de la această ultimă adresă. Locația exactă este în ultracentral, în spatele hotelului Plaza din Piața Trandafirilor, cu acces din strada Bolyai. Accesul se face printr-un gang, care deservește o curte comună pentru Hotel Plaza și pentru locuințele colective din str. Bolyai Farkas nr. 1.

Terenul reglementat se învecinează cu:

-la nord-est – construcții/calcan proprietate privată – P.Trandafirilor nr. 49;

- la sud-est – construcție – proprietate privată, locuințe colective mici – str. Bolyai nr. 1;
- la nord-vest – construcție – proprietate privată – Pța Trandafirilor nr. 48 și spațiu tehnic (centrală termică aparținând de hotel Plaza - Pța Trandafirilor nr. 46-47);
- la sud-vest – curte interioară, proprietatea Statului Român, cu acces la str. Bolyai, folosită pentru parcare autoturisme ale locatarilor.

• **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Bolyai Farkas, iar pe această stradă, dar și în curte, există rețele de energie electrică, gaze și apă, canalizare.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul orașului Târgu Mureș. În zonă există infrastructură de transport bine dezvoltată, rutieră, cale ferată, aeroport.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Perimetrul și zona cercetată, localizate în municipiul Târgu Mureș se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, foaia Târgu Mureș, scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată fac parte din podul de terasă a râului Mureș.

Geologia regiunii

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar - Pleistocen-mediu (qp-) și Quaternar-Holocen-superioară (qh2), compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluviale, și care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, cu pietrișuri, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Stratul de pietriș de luncă, în masă de nisip este strat necoeziv.

Hidrologia zonei

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

În forajul efectuat la nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,60m.

Climatul zonei

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,8⁰C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0⁰ C, iar a lunii ianuarie de -4,2⁰C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm.

Adâncimea de îngheț Hî=-0.80-0.90m (conform STAS 6054/77).

Seismicitatea regiunii

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$, $T_c=0,70s$, $IMR=225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform PI 00/2013).

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul ce face obiectul studiului, s-a executat un foraj geotehnic. Din foraj 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 m - 0,50 m = 0,50m – asfalt, umplutură;
0,50 m - 3,50 m = 3,00m – nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat;
3,50 m - 6,00 m = 2,50m – balast, pietriș de luncă, în masă de nisip;
Apa subterană a fost interceptată în foraj la - 4,60 m.

Concluzii și recomandări

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -4,60m, dar variază în funcție de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- morfologia terenului cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pe timpul execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase, cu pietrișuri, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5, având în vedere și indici mecanici dați la adâncimea respectivă (ϕ^0 și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00m$ și adâncimi de fundare $D_f=2,00m$ față de nivelul terenului sistematizat;

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din str. Bolyai Farkas, prin poarta comună, care deservește imobilele din str. Bolyai nr. 1 și anexele Hotelului Plaza.

Str. Bolyai Farkas, este o stradă cu îmbăcăminte definitivă (asfalt) cu o lăţime de aprox. 15 m între proprietăţi, cu un singur sens de circulaţie, trotuare pe ambele părţi şi parcări pe partea stângă a străzii.

Disfuncţionalităţi constatate:

- Lipsa centurilor ocolitoare care să degreveze zona centrală a oraşului de traficul de tranzit prin redirecţionarea lui pe cele 3 căi majore de circulaţie: E60 pe direcţia Cluj – DN 15, pe direcţia Reghin şi DN13 spre Sighişoara;
- Lipsa de trasee exclusiv pietonale, promenade, piste pentru biciclete;
- Insuficienţa locurilor de parcare, atât în zona centrală, cât şi în interiorul cartierelor de locuinţe.

Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi între acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare ale traseelor existente, şi de realizare ale unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi, etc.

Odată cu finalizarea autostrăzii Târgu Mureş - Turda se va putea asigura fluenţa drumului naţional DN 15 şi eliminarea traficului greu şi de tranzit din localitate.

Transportul public este asigurat cu preponderenţă prin transport rutier şi feroviar. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu primăria municipiului Târgu Mureş. Transportul rutier intercomunal şi interurban în comun este rezolvat prin autobuze şi microbuze aparţinând mai ales unor societăţi comerciale particulare.

În ceea ce priveşte circulaţia pietonală – sistemul de trotuare este satisfăcător.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Funcţiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, locuinţe, comerţ.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăţi particulare cu excepţia curţii imobilului de pe str. Bolyai nr. 1, care este domeniu public (Statul Român).

Parcela studiată este proprietate privată având latură comună cu domeniul public.

Relaţionări între funcţiuni

Privind funcţiunile prevăzute în PUG Târgu Mureş, terenul este situat în **UTR CP1B** – *subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu puţine niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament şi alcătuind un front relativ continuu la stradă*, astfel prin prezenta lucrare nu se vor aduce modificări majore UTR-ului din zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul reglementat este liber de construcţii, astfel coeficienţii urbanistici actuali sunt:

$$P.O.T.= 0,00\% \text{ şi } C.U.T.= 0,0$$

Aspecte calitative ale fondului construit

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este bogată în servicii, majoritatea acestestora fiind amplasate în zona centrală a localităţii. Trenul studia face parte din această zonă centrală.

Spaţiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcţiilor existente;
- plantaţiile de pe parcelele neconstruite.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- Calea de acces la terenul reglementat se face prin curtea interioară a imobilului de pe str. Bolyai nr. 1, care aparține de Statul Român.

2.6 Echiparea edilitară

Terenul a fost edificat cu construcții, acum demolate. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie, stau la dispoziție așteptând să fie reabilitate și reutilizate.

2.7 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria Tg. Mureș propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, au fost sondate prin afișare la fața locului, conform Legii (Ord. 2701/2010), a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective, și sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației.

În data de 11.05.2022 a avut loc dezbateră publică, iar finalitatea acesteia este procesul verbal atașat documentației.

În perioada în care publicul a avut posibilitatea de a trimite observații și sugestii către Primăria Tg Mureș, a fost înregistrată sesizarea cu nr.35562/10.05.2022, din partea SC Voiajor SRL. Pentru a fi lămurite toate punctele din sesizare, procedura de dezbateră publică a fost reluată în data de 05.08.2022.

În data de 25.07.2022 a fost înregistrată petiția cu nr. 4099, din partea SC CRTT SA. Petiționarului i s-a răspuns, la toate sesizările, atât din partea beneficiarului, din partea elaboratorului cât și din partea Primăriei Târgu Mureș.

Finalitatea dezbaterii publice din data de 05.08.2022, este procesul verbal cu mențiunea ”fără observații din partea publicului”.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Zona studiată este dens urbanizată, fiind amplasată în zona centrală a municipiului Târgu Mureș, în care își desfășoară activitatea societăți, majoritatea activând în domeniul serviciilor, dar există și un număr mare de locuințe în apartamente. Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin corelarea funcțională, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților în zonă creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic, studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. și studiu de trafic.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenului, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate.

Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. – concluzia acestui studiu – permite beneficiarului realizarea racordării la rețelele electrice din zona de studiu.

Studiu de trafic – concluzia acestui studiu este că, impactul traficului generat de investiție asupra capacității de circulației este nesemnificativ (2%).

Studiu de însorire – condiția din ord. 119/2014, art.3, alin. 1 – conform căruia clădirile destinate locuirii, trebuie să fie însorite minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă – este îndeplinită.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Conform PUG Târgu Mureș 2002, zona reglementată se suprapune peste CP 1 – zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, subzona CP 1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice avînd configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

În a doua jumătate a sec. al XX-lea zona a fost edificată cu construcții mai înalte: P+4 și 5 la Piața Trandafirilor și P+3 la str. Bolyai.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Suprafața amplasamentului are o cădere naturală de cca. 2,5°, terenul avînd în plan o conformare poligonală neregulată, aproximativ dreptunghiulară. Cadrul natural înconjurător existent incinta din curtea imobilului de pe str. Bolyai nr. 1. Această curte a

fost amenajată peisagistic în momentul construirii clădirilor de locuințe colective, adiacente cu str. Bolyai, în anii '50 ai sec XX-lea. Au mai fost făcute amenajări forțate odată cu înmulțirea autoturismelor proprietate particulară, prin amenajarea de parcări. Cu toate acestea, curtea păstrează un procent important de spații verzi, incluzând și copaci dătători de umbre. Clădirile demolate de la adresa Bolyai nr. 1F au lăsat un spațiu gol, betonat, total inestetic. Prezentul proiect propune, pe lângă amplasarea unei construcții rezidențiale și crearea unor spații verzi în interiorul parcelei, conform prevederilor din legislația în vigoare (cca 30%). Amenajarea propusă presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, inclusiv o enclavă verde (prin distrugerea betoanelor) unde vor avea acces toți locatarii, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei care astfel se va îmbunătăți considerabil.

Amplasarea și orientarea clădirii propuse se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se face din strada Bolyai.

Accesele la teren vor fi realizate astfel încât să corespundă funcțiunii de locuire colectivă, iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

Conform avizului ADP nr. 4984/16.11.2021/ADP/SSCTRRL se vor asigura minimum 18 locuri de parcare în incinta construcției, cu posibilitatea suplimentării acestora până la 25 – inclusiv în faza de autorizare a documentației aferente construirii.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate (reglementate), este redat în tabelul următor:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniul public din care:	1 287	24,34 %	1 287	24,34 %
	a). Circulații și parcări	1 061	20,06	1 061	20,06
	b). Zona verde	194	3,67	194	3,67
	c). Construcții edilitare	32	0,61	32	0,61
2	Domeniul privat:	4 001	75,66	4 001	75,66
	a.) Zona studiată din care:				
	- Teren liber	657	12,42	-	-
	- Construcții	3 227	61,03	3 578	67,66
	- Circulații carosabile și pietonale	117	2,21	280	5,30
	- Zona verde	-	-	143	2,70
	b.) Zona reglementată cuprinsă în zona studiată	657	12,42	657	12,42
	- Zona construibilă	-	-	406	7,68
	- (Construcție – conform POT)	-	-	(351)	(6,64)
	- Circulații pietonale și carosabile	-	-	108	2,04
	- Spațiu verde amenajat	-	-	143	2,70
	Total zona studiată/reglementată	5 288	100,00	5 228	100,00

* procente care sunt raportate la Zona Reglementată (restul procentelor sunt raportate la Zona Studiată)

În cazul prezentului proiect nu este necesară aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea zonei stabilită prin PUG Tg. Mureș 2002 (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020).

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Permis prin PUG	Propus
P.O.T.	0,00%	50,0% (max. 70%)	53,40%
C.U.T.	0,0	1,5 (max. 3)	1,5

Privitor la teritoriul ce urmează a fi studiat, prin prezenta lucrare se propune respectarea condițiilor impuse în RLU al PUG Tg. Mureș 2002 (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) – UTR CP1-bsubzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe stada Bolyai, în curtea interioară a imobilului, fiind necesară extinderea și racordarea, care se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă se află în curtea comună a locuințelor de pe strada Bolyai Farkas, în partea sudică a terenului studiat, iar canalizare este exinsă până la gangul de intrare, care face legătura cu curtea comună, așa cum reiese din avizul Aquaserv 1410/2020.

Racordare, modificarea și extinderea rețelei de apă și canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Rețele ape pluviale

Conductele de canalizare subterană pluvială se află pe strada Bolyai. Racordare, modificarea și extinderea rețelei canalizare pluvială pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă în partea sudică a terenului studiat, existând un punct de transformare și LES 20 kv. Beneficiarul poate realiza alimentarea cu energie electrică conform proiectului de specialitate nr. 28/2002 faza SC/SS, realizat de SC Energo Electric SRL și finanțat de acesta.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe strada Bolyai Farkas există rețea de gaze naturale (aviz 212711750/2020 – Delgaz Grid) și se poate realiza exinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice și a unor sisteme alternative (panouri solare).

▪ Telecomunicatii

Se va realiza prin branșament la rețelele locale, prezente pe strada Bolyai, conform avizului 542/2020, emis de SC Telekom Romania Communications SA. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Gospodărie comunală**

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejurării la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- organizarea sistemelor de spații verzi - pe terenul studiat se vor amenaja garduri verzi la limita cu vecinii, peluze, alei, trotuare, mobilier urban și loc de joacă pentru copii. Pe terenul reglementat zona verde propusă este de 143 mp, adică 21,77% din total parcelă, la care se poate adăuga și spațiul amenajat la limita cu domeniul public, total 216 mp, adică 32,87%, față de min. 2 mp/locatar conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996).

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 657 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
	Domeniu Privat din care:	657	-	657
1.	a). Teren liber neconstruit		-	
	b). Construcții propuse	351	-	350,8
	c). Circulații și parcări	90	-	90
	d). Zonă neconstruibilă amenajată	216		216,2
	Total zonă reglementată	657	-	657

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă**

Terenurile proprietate publică de interes local în zona studiată sunt reprezentate de: accese carosabile și pietonale la imobil, spații plantate ale domeniului public.

Terenul reglementat, în integralitate, este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită prezentul PUZ.

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și respectă RLU al PUG Târgu Mureș.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detaliere.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, prin lichidarea imaginii dezolante, prin creșterea numărului de locuințe noi, care va duce la o creștere a veniturilor la bugetul local.

Totodată prin edificarea construcției propuse în prezentul proiect, se va reveni la funcțiunea de locuire a terenului, care va duce la înfrumusețarea zonei prin dispariția calcanul inestetic și prin crearea de zone verzi.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

-Construirea lucrărilor edilitare necesare pe domeniul public și/sau privat, modelarea zonelor verzi, în baza unor proiecte de specialitate autorizate;

-Construirea obiectului arhitectural propus, crearea acceselor, a trotuarelor, a aleilor de incintă în baza autorizațiilor de construire.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin prezenta lucrare se dorește redarea utilității terenului studiat, prin revenirea la funcțiunea de locuit. Momentan terenul este liber de construcții, cu aspect dezolant după demolarea unor locuințe și anexe insalubre. Apare foarte vizibil un calcan lung al construcțiilor de pe imobilul de la adresa Pța. Trandafirilor nr. 48.

Prin edificarea construcției se revine la funcțiunea de locuit, dispare calcanul inestetic, zonele verzi reintră în funcțiune și parcările vor fi asigurate la subsol.

În zona studiată sunt prezente toate utilitățile necesare funcționării obiectivului propus prin prezenta lucrare.

e) Organizarea activității de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal

Conform legilor în vigoare (Ordin nr. 2701 din 30 dec. 2010) autoritatea publică locală (Primăria Tg. Mureș) a identificat, a notificat și a organizat o dezbateră publică în data de 11.05.2022. Înaintea dezbaterii un proprietar al unui teren adiacent a depus o sesizare privind incorectitudinea organizării dezbaterii prezentului proiect, sesizând totodată nereguli în asigurarea numărului locurilor de parcare, în accesul nestingherit al autovehiculelor de stingere al incendiilor, cât și insuficiența suprafețelor spațiilor verzi în interiorul parcelei.

Urmare a acestei sesizări inițiatorul PUZ-ului a solicitat Primăriei Tg. Mureș organizarea unei noi dezbateri publice care a fost planificată a avea loc în data de 5 aug. 2022. Au fost, de asemenea prezentate explicații în scris asupra sesizărilor asupra problemelor tehnice reclamate.

La ședința de consultare a populației reluată s-a constatat că un alt vecin a depus o contestație privitoare la probleme cadastrale și de blocare a accesului în caz de incendiu. În cadrul ședinței aceste aspecte au fost dezbătute și comunicate în scris respectivului proprietar.

Toate actele referitoare la consultarea populației sunt atașate prezentei documentații.

f) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș,
 - **Etapa 2** – declanșarea procedurilor de obținere a autorizațiilor de construire,
 - **Etapa 3** – construirea acceselor carosabile necesare organizării de șantier,
 - **Etapa 4** – construirea obiectivului principal (bloc de locuințe S+P+2E) realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 5** – legăturile la branșamentele existente de apă-canal, electrice, gaz, telefonie etc.
 - **Etapa 6** – amenajările zonelor verzi dotate cu mobilier urban, iluminat ambiental și loc de joacă pentru copii,

5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejuririle în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale* – *Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețea* – *Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor

Beneficiar
Dogariu Ioan

SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

Regulament Local de Urbanism

PUZ LOCUINȚE COLECTIVE

**Stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii unor
locuințe colective S+P+2E**

REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ locuințe colective S+P+2E, Tg. Mureș, Bolyai, nr. 1F

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș(aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020);
- RLU aferent PUG-ului Tg. Mureș;
- Certificatul de Urbanism nr. 1084 din 30.07.2020;
- Aviz CTATU 14/69 din 12.08.2020;
- Avizul de Oportunitate nr. 8 din 01.04.2021;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică - ing. Morar Ioan-Laurențiu, martie 2021;
- Studiu geotehnic - SC GeoSpace SRL, Pr. Nr. 1597/2021;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice, SC Energo Electric SRL, pr. 28-ianuarie 2020;
- Studiu de trafic/circulație – SC Modal Route SRL, august 2021;
- Studiu de însorire – SC Aalto Proiect SRL, ianuarie 2022.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în UTR **CP1b** – *subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă*. Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR - CP1b, astfel prezenta lucrare nu va aduce modificări majore UTR-ului din zonă.

Odată cu introducerea unor reglementări specifice terenului, acestuia îi va fi atribuit un UTR, care se va numi **CP1bz** – *subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă*, devirat din: UTR CP1.

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 8 din 01.04.2021, respectiv nr. 16 din 24.08.2022, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul reglementat nu are caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor se va face la limita aliniamentului sau retrase având în vedere următoarele:

- Construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării caracterului zonei,
- Autorizația de construire se va putea elibera numai în condiția în care înălțimea clădirii la cornișă este mai mică decât distanța până la aliniamentul opus,
- Construcțiile subterane sau părți ale construcțiilor amplasate sub nivelul solului pot depăși aliniamentul construcțiilor supraterane, dar fără a depăși limita de proprietate și fără a aduce prejudicii construcțiilor vecine.

În interiorul parcelei, în raport cu limitele laterale/posterioare și ținând cont de prevederile Codului Civil referitoare la picătura streșinii, la distanța minimă pentru fereastra de vedere și la fereastra de lumină, construcțiile se vor amplasa respectând următoarele reguli:

-Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

-Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

-Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

-Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

-Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

-Nu se exclude dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

-În cazul calcanelor clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, de regulă, construcțiile se vor alipi de aceste calcane în scopul de a fi eliminate imagini constructive inestetice vizibile din spațiul public, în așa fel încât să nu se aducă prejudicii respectivelor clădiri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor existente.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, stabilite pe baza avizului uniunii teritoriale de pompier și respectarea reglementărilor prevăzute de normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în zonele intens circulate.

Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate, apă, canalizare și telefonie vor fi realizate îngropat.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelelor edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar sau de investitor.

Depozitarea deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi cu peisagistică adecvată.

Se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si înverzirea fatadelor și balcoanelor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

10. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR - CP1bz – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR - CP1bz

subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Art. A. ARIA DE APLICARE

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea funcțiilor mixte de tipul serviciilor generale, activităților comerciale, instituții publice, locuire și alte activități care nu afectează locuirea.

Zona CP - Zona centrală, coincidând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprente unei lungi evoluții istorice.

Zona are funcțiuni mixte: servicii, instituții publice, comerț, locuințe tipice oricărui centru municipal, iar potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală a ca o entitate bine definită și coerentă.

Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

„Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

CP 1- Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional

CP1bz – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

Art. D. Delimitare

Imobilul este situat în localitatea Târgu-Mures, str. Bolyai, nr. 1F. Locația exactă este în centrul orașului, în spatele hotelului Plaza, din Piața Trandafirilor, cu acces carosabil din strada Bolyai. Poarta este comună pentru Hotel Plaza, pentru imobilele din str. Bolyai Farkas nr. 1.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- locuințe;

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică.

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refofosibile;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor se va face la min. 0,6 m de la aliniament pe direcția sud-vest, și la min 0,37 m pe direcția sud-est, având în vedere următoarele:

- construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării caracterului zonei,
- autorizația de construire se va putea elibera numai în condiția în care înălțimea clădirii la cornișă este mai mică decât distanța până la aliniamentul opus,
- construcțiile subterane sau părți ale construcțiilor amplasate sub nivelul solului pot depăși aliniamentul construcțiilor supraterane, dar fără a depăși limita de proprietate și fără a aduce prejudicii construcțiilor vecine.

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

În interiorul parcelei, în raport cu limitele laterale/posterioare și ținând cont de prevederile Codului Civil referitoare la picătura streșinii, la distanța minimă pentru fereastra de vedere și la fereastra de lumină, construcțiile noi se vor amplasa respectând următoarele reguli:

-proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

-orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietar numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

-este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

-fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

-distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

-nu se exclude dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

-în cazul în care parcela se învecinează pe limitele laterale, sau pe limita posterioară cu clădiri care prezintă calcane pe limita de proprietate, noua clădire se va alipi de calcanele existente în scopul de a elimina imagini inestetice vizibile din spațiul public, iar pe porțiunile limitelor unde nu există calcan se vor aplica prevederile Codului Civil.

-se va solicita acordul asociației de proprietari și al vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente (prin alipire la calcane, cu rost de dilatație), numai în cazul în care sunt necesare măsuri

de intervenție pentru protejarea acestora, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădirile existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea de locuire.

Art. 7. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor existente.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, stabilite pe baza avizului uniunii teritoriale de pompier și respectarea reglementărilor prevăzute de normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

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

Art. 8. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în incinta construcției. Se vor asigura minimum 18 locuri de parcare cu posibilitatea de a mări numărul acestora la 25 locuri, inclusiv în faza de autorizare a documentelor aferente construcției.

Art. 9. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor este **S+P+2**.

Art. 10. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

La orice intervenție asupra fațadelor existente este necesar un studiu de specialitate, avizat conform legii;

La construcțiile noi se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afisaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerintelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

Învelitorile vor fi realizate din țiglă sau alte materiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulații publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Se vor căuta soluții de diminuare a calcanelor vizibile de pe parcelele adiacente, rezultate în urma unor demolări istorice fortuite.

În vederea autorizării pot fi solicitate studii suplimentare.

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.

Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate, apă, canalizare și telefonie vor fi realizate îngropat.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelelor edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar sau de investitor.

Depozitarea deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi cu peisagistică adecvată.

Se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si înverzirea fatadelor și balcoanelor.

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

Datorită particularităților parcelei, delimitată de calcane, sau de construcții la limita terenului împrejuririle vor avea caracter ornamental.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– POT_{max} = 53,4%

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

– CUT_{max} = 1,5

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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;

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.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

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.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pe întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

PARTEA DESENATĂ