

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

BENEFICIAR: S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Gheorghe Doja nr. 193-195, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 09.2023

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACȚIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTO | A. 01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2002 | A. 02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2022 | A. 03 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ETERRA | A. 04 |
| 5. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT:

S.C. ARHITECTON S.R.L. _____

ŞEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ING. BARABASI ZSOFIA _____

SPECIALITATEA INSTALAȚII SANITARE/REȚELE EDILITARE

S.C. INSTADRAFT S.R.L. _____

ING. RADU LUCA _____

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER în Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 193-195, jud. Mureș, beneficiar S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **Întocmire P.U.Z. Construire locuințe colective cu servicii la parter**

Amplasamentul investiției: **Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 193-195, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.**

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

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

Data: **09.2023**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI DE PROGRAM

Imobilul este evidențiat în C.F. nr. 141650/Tg. Mureș, nr. cad. 141650, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.298mp, proprietari în cote egale S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să inițieze o documentație de urbanism pentru construire unei locuințe colective cu servicii la parter, care se completeze frontul strazii Gheorghe Doja.

Pentru inițiere documentația a fost obținute următoarele acte administrative:

- Certificat de urbanism nr. 256 din 14.02.2022
- Aviz C.T.A.T.U. 6/39 din 17.06.2022
- Aviz de Oportunitate nr. 14 din 09.08.2022 pentru întocmire P.U.Z.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ.

Municipiul dorește să schimbe modul de circulație pe strada Gheorghe Doja – anume, din patru benzi de circulație auto, parcări și trotuare dorește să conformeze strada la 2 benzi circulație auto, 2 benzi transport în comun, piste de biciclete pe ambele sensuri și trotuare. Parcările la bordură vor fi eliminate și parcare / staționarea autovehiculelor va fi obligatorie în incintele limitrofe.

Pe terenul limitrof sud-vest, care a aparținut fabricii de cărămidă se prevede construire unui cartier de locuințe colective cu servicii comerciale, mică producție, zone verzi, spații de joacă, învățământ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- P.U.G. Tg.Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022
- Ridicare topografică.
- Studiu geotehnic.
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a parcelei.
- Studiu de insorire.

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

Terenul studiat este limitrof celui al fostei fabrici de cărămidă pe care se intenționează să se construiască un ansamblu multifuncțional cu locuințe, servicii comerciale, generale, de învățământ, mică producție, zone verzi.

Pentru fosta groapă de lut a fabricii, astăzi proprietatea municipiului, se dorește întocmirea unui proiect de finanțare pentru amenajarea unui parc public care să pună în

valoarea zona verde creată spontan în jurul lacurilor formate artificial după exploatarea lutului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat pe frontul străzii Gheorghe Doja, principală cale de acces în municipiu dinspre Cluj Napoca. În ultimii ani marile incinte industriale din zonă au fost desființate, strămutate sau reutilitate pentru producție nepoluantă.

Locul lor a fost luate de dezvoltări imobiliare locative, de comerț de mare capacitate, birouri.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat are un mic rol în redefinirea urbanistică a zonei. Împreună cu terenul fostei fabricii de cărămidă ar putea construi un potențial centru de carter și redefini polurile de interes zonale.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE POZIȚIA FAȚĂ DE INTRAVILANUL ZONEI TERENUL ESTE SITUAT ÎN INTRAVILAN.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, COOPERARE EDILITARĂ ȘI CU INSTALAȚII

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, front la strada Gheorghe Doja.

Limitrof este incinta fostei fabricii de cărămidă, astăzi demolată, clădiri de servicii P+1, locuințe colective mici.

Terenul este liber de construcții, orizontal, cu platforme betonate rămase de la foste construcții.

Pe strada Gheorghe Doja sunt toate utilitățile necesare construirii.

Zona limitrofă este dominată de incinta fostei fabrici de cărămidă, demolată și neîngrijită, cu resturi de construcții și vegetație crescută fără control.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată nu are calități naturale.

Terenul a fost construit, clădirile au fost demolate și au rămas în loc platforme betonate cu vegetație spontană, neîngrijită.

2.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice

Strada Gheorghe Doja este una din cele mai aglomerate din municipiu. Pe aici se face circulația de tranzit pe relația Cluj Napoca – Sighișoara – Reghin .

Parcărilor se fac pe stradă, îngreunează circulația și sunt oricum insuficiente.

- Transport

Pe stradă funcționează transportul local, cu următoarele linii:

- Linia 1 – Mureșeni sat – Smurd
- Linia 4 – Combinat – Unirii
- Linia 14 – Combinat – Aleea Carpați
- Linia 16 – Combinat – Ady Endre
- Linia 17 – Combinat – Tudor
- Linia 18 – Combinat – Spitalul Județean

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Frontul stradal limitrof este ocupat de clădiri cu funcțiuni de servicii și locuire.

Pe limita sud-vestică este terenul liber al fostei fabrici de cărămidă.

Relaționări între funcțiuni

Astăzi zona are funcțiuni mixte, de locuire, comerț de mici și mari dimensiuni, depozitare.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

Cel limitrof al fostei fabrici de cărămidă este în majoritatea lui liber, cu construcții și instalații demolate. În partea nord - estică există clădiri comerciale și locuințe colective.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile rămase în zonă sunt construite de mai mult de 30 de ani, cu materiale și aspect învechit.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul este liber de construcții, cu plante crescute necontrolat. Limitrof sunt spații verzi neingrijite.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are servicii comerciale, alimentație publică.

Existența unor riscuri naturale

Terenul nu are nici un risc natural.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în municipiul Târgu Mureș, pe stradă foarte circulată, are următoarele disfuncționalități:

P.U.Z. Construire locuințe colective cu servicii la parter Beneficiar: S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L. Adresa: strada Gheorghe Doja nr. 193-195, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. pr.: 692/2021 Faza: P.U.Z. Data: 09.2023
--	--

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> - trafic auto intens - parcări insuficiente - trasee pentru circulații alternative inexistente 	<ul style="list-style-type: none"> - eliminarea traficului de transport din municipiu prin construire de ocolitoare - obligarea riveranilor să asigure parcări în incintă - Construirea de parcări publice etajate - Construirea de piste de biciclete
Fond construit și utilizare terenuri	- teren neconstruit	- reglementarea terenului pentru construire durabilă
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - teren cu vegetație necontrolată - lipsă zone verzi publice 	- reglementarea terenului cu condiții de amenajarea de spații verzi și loc de joacă conform legii.
Probleme de mediu	-traficul intens care da noxe	- eliminarea traficului de tranzit din strada Gheorghe Doja
Protejarea zonelor fața de construcții și culoare tehnice	- terenul este liber de construcții și culoare tehnice	- păstrarea/mărirea retragerii de la aliniamentul str Gh. Doja format astăzi de corpul de clădire comerciala din zona estică

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Conform avizelor primite de la furnizori, pe strada Gheorghe Doja sunt toate utilitățile necesare construirii – apă, canalizare separativă, electricitate, gaze naturale, telefonie, fibră optică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul este intravilan, fără valori naturale.

- Riscuri naturale și antropice, trasee de infrastructură cu riscuri pentru mediu

Terenul nu are riscuri naturale.

Singurul risc antropic este combinatul Azomureș care influențează negativ tot orașul.

Pe teren a fost întocmit un studiu geotehnic ale cărui concluzii sunt prezentate mai jos.

CONDITII TEHNICE - GEOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE**Condiții tehnice - geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare in zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic in sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificatie caracteristica locală:

F.1

0,00 - 0,90 m - umplutura pământoasă cu caramidă și pietriș

**0,90 - 1,20 m - praf nisipos argilos maroniu cu rar pietriș mic,
plasticitate ridicată, stare plastic consistent**

1,20 - 2,30 m - argilă galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

**2,30 - 3,60 m - argilă prafoasă galbena, cu pietris mic,
plasticitate medie, stare plastic tare**

**3,60 - 7,00 m - argilă prafoasa cenușie galbenă maronie, cu orizonturi nisipoase,
plasticitate medie, stare plastic vârtos, slab umed**

- trebuie tinut cont de faptul posibilității existenței unor strate / lentile maloase, cu grosime variabilă, datorită proprietăților formațiunilor de terasă, care în aceste zone au fost dominate de perioade de exondare și afundare rapidă, cu depunere și erodare de aluviuni rapide, cu apariția unor zone lăcustre, ceea ce dă o caracteristica litologic haotică. Grosimea stratului de umplutura variaza în funcție de suprafața terenului pe care a fost așezată, deci și local poate varia grosimea umpluturii controlate.

Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condifiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizeaza cu acumulări moderate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului nivelul ape subterane a fost interceptat la adâncimea de 5,80 m, caracterizat de infiltrării slabe și prin nivel moderat ascensional, aflat sub presiune medie, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 m fat de cotele mai sus amintite, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor, dacă acestea coboară sub nivelul critic hidrodinamic al apei subterane mai sus amintit (sub -4,80 m fat de C.T.A.). Dacă se coboară cu sapăturile sub cota critică de -4,80 m, se recomanda aplicarea de hidroizolații corespunzatoare la fundațiile continue sau beton corespunzător la fundațiile izolate. Trebuie avut în vedere și faptul că apa provenită din precipitații are tendința de a se acumula pe suprafața amplasamentului cercetat, ținând cont de orizontalitatea terenului, neputându-se evacua pe cale naturală, recomandându-se efectuarea de drenuri de suprafață (șanțuri, rigole, canale), pentru evacuarea apelor meteorice de pe teren, astfel ridicând ușor valorile proprietăților fizico-mecanice ale stratului de fundare. Se recomandă prevederea de pavaj

perimetral etanș în jurul construcției și un sistem compatibil de evacuare al ape pluviale, pentru îndepărtarea apelor de infiltrație din apropierea fundației, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție, în canalizarea existentă, apă care are caracteristica de a influența în mod negativ terenul de fundare, scăzând proprietățile fizice / mecanice ale terenului natural.

Trebuie ținut cont și de existența discordanței dintre stratul de umplutură și a stratelor coezive de sub ea, suprafața de contact dintre cele două complexe reprezintă o cale de curgere a apelor pluviale.

CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zona fără restricții (bune) pentru construit**. În aceasta zona nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic

- Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația de Urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și s-au făcut dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile au fost preluate în documentație.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități și au fost făcute studii preliminare de aprovizionare, prezentate în documentație..

3. INDICATORI PROPUȘI

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat la data emiterii C.U., amplasamentul este cuprins în U.T.R. **CC – zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general**

(manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Regulamentul acestei zone este următorul:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CC – Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CC – în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;
- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;
- în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și

de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

CC – sunt admise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

CC – locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;

CC – toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CC – se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

– se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,00m.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CC – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30,00m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 15,00m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,00m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4-10,00m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,00m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,00m sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,00m cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de 4,00m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00m (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 85% din suprafața parcelei.

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

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,00m; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,00m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,00m; clădirile destinate altor culte pot fi înserate în front continuu;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00m;

- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,00m distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de 1,90m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.
- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale – străzi și piațete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,00m;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,00m pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00m pe străzile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,00m de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**CC** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

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

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14. – Împrejmuiri

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

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2,20m și minim 1,80m înălțime din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

- P.O.T. max. = 80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

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

- C.U.T. maxim echipamente publice – în funcție de numărul maxim de niveluri
 - P+3,4 C.U.T. max= 2,0;
 - P+5 și peste, C.U.T. max.= 2,2.
- C.U.T. maxim pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

În P.U.G. aprobat orice intervenție propusă în zonă se face cu aprobarea unui P.U.Z. În actualizare P.U.G. terenul este eronat trecut ca spațiu verde public. Pentru eliminarea acestei greșeli beneficiarul a făcut o cerere către administrația locală.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu are valori naturale. Se vor prevedea zone verzi în suprafață de minim 20%, cu plantații ornamentale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe teren se va face, ca și în momentul de față, din strada Gheoghe Doja. Pentru zona comercială de la parter și parțial pentru locuințe, parcare se va face la sol, cu acces direct din strada Gheorghe Doja. Pentru parcare la locuințe, sub amprenta clădirii, accesul se va face din aleea carosabilă laterală, cu acces tot din strada Gheorghe Doja. La momentul finalizării propunerii urbanistice de pe terenul fostei fabrici de cărămidă, accesul pietonal se va face și din trama stradală proiectată aici.

Parcățile se vor face în incintă, conform **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș**, precum și a modificărilor acesteia. Respectiv se estimează un număr de 25 apartamente și aproximativ 80,0 mp suprafață de vânzare pentru care vor trebui 30 parcări. Din acestea 12 sunt la sol și 18 sub clădire.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat va rămâne în U.T.R. **CC zona Centrelor de cartier, subzona Centrelor de cartier existente și a Centrelor de cartier din zonele de extindere**, cu regulamentul preluat din P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L.404/2022.

Coefficienții urbanistici propuși sunt:

- POT Max 40%, față de cel aprobat de 80%.
- CUT Max la D+P+4+5retras – 2,2
- Regim de înălțime D+P+4+5retras

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarilor

NR. CRT	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe, servicii	-	-	0,510	39,29
2.	Teren liber – curți construcții	0,1298	100%	-	-
3.	Zona circulație rutieră și pietonală	-	-	0,455	35,05
4.	Zonă verde amenajată	-	-	0,3233	25,66
	TOTAL	0,1298	100	0,1298	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe strada Gheorghe Doja sunt toate rețele edilitare necesare construirii.

S-au făcut studii de aprovizionare cu utilități viitoarei clădiri. Așa propun următoarele soluții tehnice:

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a clădirii se va realiza printr-un branșament nou, din b-dul Gheorghe Doja, căminul de apometru urmând a fi amplasat la limita de proprietate. În interiorul incintei se va realiza o rețea de distribuție a apei reci către clădirea propusă. Toate conducte vor fi din polietilena (PEHD) și se vor monta îngropat, sub cota de îngheț.

Canalizare menajera

Pentru colectarea apelor menajere se va realiza o rețea ramificată de incinta. Rețeaua de incinta va deversa apele menajere către un cămin de racord (comun pentru menjer și pluvial), amplasat la limita de proprietate. Din acesta apele vor fi conduse către rețeaua stradală de canalizare unitară. Toate conducte vor fi din PVC-KG și se vor monta îngropat, sub cota de înghet, asigurandu-se pantele minime de curgere către rețeaua stradală.

Canalizare pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe clădire și spațiile de circulație/parcări și vor fi conduse printr-o rețea de incinta (separată de cea de canalizare menajeră) către un cămin de record (comun pentru menajer și pluvial), amplasat la limita de proprietate. Din acesta apele pluviale vor fi conduse către rețeaua stradală de canalizare unitara. Toate conducte vor fi din PVC-KG și se vor monta îngropat, sub cota de îngheț, asigurandu-se pantele minime de curgere către rețeaua stradală.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament nou, din postul de transformare. Branșamentul se va realiza subteran. La limita de proprietate se va amplasa o firida de branșament, urmând ca în clădire să fie amplasat un bloc de măsură de unde se va realiza contorizarea individuală a apartamentelor. Toate traseele de cabluri pentru alimentarea incintei și a clădirii se vor realiza îngropat.

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz a investiției se va realiza printr-un branșament nou la rețeaua stradală existentă în fața amplasamentului. Branșamentul se va realiza subteran. La limita de proprietate se va amplasa o firidă cu regulator și contor. În incinta se va realiza o rețea de distribuție ramificată, din PEHD, montată îngropat, din care se va alimenta clădirea.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea urbanistică se va face pe principii durabile.

Principalele surse de poluare pot fi pe parcursul construirii, când se va evita producerea de noxe, terasamente agresive iar deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- Apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale.
- Apele pluviale de pe platforme și acoperișuri vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conducte la rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- Noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele.
- Noxele provenite din deșeurile menajere vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată cuprinde terenuri private.

4. CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. în vigoare la data emiterii C.U. definea zona ca **CC – centru de cartier** conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe. P.U.G. aprobat în noiembrie 2022 o denumește **CC- Zona centrelor de cartier cu Subzona Centrelor de cartier existente și a Centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

Prevederile rămân valabile cu adaptarea regulamentului la tema de proiectare.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerea urbanistică analizează un lot, fără implicații mari.

4.3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice, locuire modernă, toate pe principii durabile.

După dezvoltarea terenului fabricii de cărămidă, zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Construire locuințe colective cu servicii la parter** , cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

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

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare.
- P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002, în baza căruia a fost eliberat C.U.
- P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Clădirea propusa în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

Procentul de ocupare a terenului

- a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

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

I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

6.6. Clădirea va fi amplasată retrasă față de aliniament, după cum se specifică în planșa desenată *Rglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament. La acest amplasament se propune o singură clădire.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirii în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform acordului vecinilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri.

Retragerea față de limita posterioară va fi 0.50 m la nivel demisolului și 5,00 m la clădirea de locuințe.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- 7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale și pentru biciclete

- 7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 7.4. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

- 8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- 8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- 8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcelarul

9.1. Pentru zona reglementata parcela este unică și va rămâne la situația existentă.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii propuse în regulamntului D+P+4+5retras.

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Parcaje

- 10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- 10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, coroborare cu prevederile H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și ale actualizarilor acesteia.
- 10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor conform normelor.
- 10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform H.C.L. 6/2021 H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și ale actualizarilor acesteia.

Spații verzi și plantate

- 10.5. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementare și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și prevederile actualizării P.U.G. aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022 (- 20% din suprafață teren).

- 10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuiri

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

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit ORDONANȚEI DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, ART. 129 pct. 6-c.

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea proprietăților beneficiarilor P.U.Z., cu atribuirea denumirii funcționare.

CC – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE ȘI A CENTRELOR DE CARTIER DIN ZONELE DE EXTINDERI

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona centrelor de cartier se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public (dotări și servicii) și funcțiunea de locuire cu prezența semnificativă. Potențialul de dezvoltare al acestor subzone în ceea ce privește diversificarea, extinderea și creșterea calității funcțiunilor prin construire, reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin reconversie funcțională, este semnificativ, acestea având șansa să se înscrie în structura urbana ca entități bine definite și coerente.

Zonele ce cuprind preponderent activități economice cu caracter terțiar sunt grupate în ansambluri de diferite dimensiuni, dispunând de spații la parterul clădirilor de locuit colective dar și în clădiri dedicate. Predomina organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere FAȚĂ de aliniament, cu regim variabil de înălțime.

Reabilitarea urbană cuprinde soluții comune, ce țin în general de creșterea calității vieții urbane, în zona ansamblurilor rezidențiale, dar și soluții specifice particularizate în funcție de zona de amplasare, momentul configurării acestor zone în spațiul urban, densitatea fondului construit existent, specificul zonei rezidențiale în care subzona se integrează.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică conceptual de centralitate, în spațiile zonelor rezidențiale dezvoltate la distanță în raport cu zona centrală tradițională.

- În cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a acestor centre de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit reconversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;
- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile publice și predominant pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism;

- Administrare afacerilor, servicii financiar-bancare;
- Funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale;

- Servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente;
- Comerț cu amănuntul
- Alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele);
- Turism și servicii pentru turism, agreement urban;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Parcaje (subterane, supraterane)
- Zone plantate peisager;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC - Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor, să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri alăturate și să nu ocupe un front mai mare de 40,0 m;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

CC - Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Curatatorii chimice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CC – Parcela este unică proprietatea beneficiarilor și rămâne ca în Planșa A. 2.1 Reglementări urbanistice – zonificare.

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC – Clădirea se va retrage de la aliniament cu 11,00 m.

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CC - Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Cu acordul proprietarilor limitrofi se va micșora, retragerea dar nu mai puțin de 3 metri.

Retragerea față de limita posterioară va fi 0.5 m la nivel demisolului și 5,00 m la clădirea de locuințe, cu acordul proprietarilor limitorfi.

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

CC – nu este cazul

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CC - Parcela este construibilă numai dacă are 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; se recomandă ca accesese dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC - Staționarea autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte.

- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș ,precum și cu celelalte regulamente locale aprobate pentru această prevedere. Se estimează un nr. de 25 apartamente și 80 mp comerț, cu 30parcări din care 12 la sol și 18 sub clădire.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CC – H maxim D+P+4+5retras

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

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

- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațial acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier;

- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original;

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

- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă;culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;

- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- CC** - Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
 - Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
 - Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; Pentru bransament la rețeaua de telecomunicații se va poza un tub de PE Ø 40 mm sau Ø 63 mm de la cel mai apropiat cămin de bransament din zonă.
 - Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri; PRM (Post Reglare și Măsurare gaze naturale) și BPM (Bloc Măsură și Protecție pentru energie electrică), se vor monta la limita de proprietate, fără ocupare/umbrire domeniul public.
 - Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc); Extinderile rețelelor edilitare aferente fiecărui imobil, pe terenul de folosință comună (apă, canalizare menajeră pluvială, gaz, energie electrică, iluminat stradal – cablul subteran, stâlpii metalici și corpurile de iluminat, tubulatura subterană pentru rețele de fibră optică – tubulaturi și cămine, respectiv bransamentele), vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului.
 - Parcela va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CC** - Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
 - Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
 - Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate;
 - Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
 - Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

CC - Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CC – POT MAX 40%

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

CC - CUT MAX 2,2

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER
Amplasament: str. Gheorghe Doja, Nr. 193-195, mun.Târgu Mures, jud. Mureș
Beneficiar: S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Proiectant: S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 06. 2023
Număr proiect: 692/2021

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

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere C.U.	Octombrie 2023	S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Obținere avize	Octombrie - Decembrie 2023	S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Obținere Autorizație de Cosntruire	Ianuarie - Martie 2024	S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Ianuarie - Martie 2024	S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2024-2025	S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.
Drumuri și rețele edilitare	2023-2024	Rețelele sunt în planul de execuție al Administrației Locale și vor fi derulate conform programului.

Beneficiari:

S.C Dorimar Edil S.R.L. și S.C. Lialedor S.R.L.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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

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

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și

terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

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

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de

60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

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

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

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

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

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

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

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