

P.U.Z. PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE UNIFAMILIALE

BENEFICIAR: Cozma Anda Ramona

AMPLASAMENT: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 11.2023

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTO | A.0.1 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.G. APROBAT 2022 | A.0.2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.Z. APROBAT ÎN ZONĂ | A.0.3 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ETERRA | A.0.4 |
| 5. SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI | A.1.1 |
| 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A.2.1 |
| 7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A.2.2 |
| 8. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | A.3.1 |
| 9. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | A.3.2 |
| 10. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.4.1 |
| 11. MOBILARE TEREN, SIMULĂRI 3D | A.5 |
| 12. STUDIU ÎNSORIRE – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ORTOFOTO | S.I.01 |
| 13. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 8:00/8:30/9:00 | S.I.02 |
| 14. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 9:30/10:00/10:30 | S.I.03 |
| 15. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 11:00/11:30/12:00 | S.I.04 |
| 16. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 12:30/13:00/13:30 | S.I.05 |
| 17. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 14:00/14:30/15:00 | S.I.06 |
| 18. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 15:30/16:00/16:30 | S.I.07 |
| 19. STUDIU ÎNSORIRE – ECHINOCCIUL DE PRIMĂVARĂ/TOAMNĂ | S.I.08 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND P.U.Z. PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE UNIFAMILIALE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	P.U.Z. parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale
Amplasamentul investiției:	zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud.Mureș
Beneficiar:	Cozma Anda Ramona
Proiectant:	S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Data:	11.2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să parceleze terenul în vederea construirii de locuințe unifamiliale. Pentru inițierea documentației de urbanism a fost obținut C.U. nr. 1087/30.07.2020 pentru întocmire P.U.Z. și după expirarea acestuia, C.U.nr 945/05.07.2023. În 2022 a fost aprobată actualizarea P.U.G Târgu Mureș, în care terenul a devenit intravilan, drept care al doilea C.U a fost eliberat cu noile prevederi.

Este evidențiat în C.F. 137736/Tg. Mureș, nr. cad. 137736, teren extravilan arabil în suprafață de 13.071,0mp, proprietari Cozma Anda Ramona și Nagy Imre în cota ½. Beneficiarii vor opera în C.F. notația de intravilan, conform P.U.G. aprobat.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- P.U.G. Tg. Mures aprobat prin H.C.L. 404/24.11.2022;
- 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;
- P.U.Z. Introducere în intravilan și stabilire reglementări în vederea construirii unei locuințe, aprobat prin H.C.L. 84/10.02.2011.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș, actualmente aprobat;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este situată în partea de sud-vest a municipiului, puțin construită, cu loturi și locuințe constituite de max. 60-70 ani, cu specific agricol. Pe strada Budiului s-au construit mici ansambluri de locuințe unifamiliale, după procedurile de introducere în intravilan și parcelare prin P.U.Z.

Potențial de dezvoltare

Zona este una din puținele rămase neconstruite în municipiu, propice locuirii datorită amplasamentului nepoluat, verde, cu utilități.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este intravilan, cu funcțiunea de locuire.

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

Amplasamentul este front la str. Dealul Budiului, care are acces la zona construită a municipiului – cartierul Dâmbu Pietros sau zona industrială "Budiu" prin str. Budiului (D.C. 65).

Strada are rețele de apă, canal, electricitate.

Zona limitrofă este preponderent ocupată de locuințe, iar terenul studiat este liber de construcții.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Valea pârâului Budiu este preponderent agricolă, cu culturi pe zonele de lunca a pârâului Budiu și livezi pe versanți.

Pârâul Budiu are un curs neregularizat, dar departe de zona construită studiată în această documentație. Versantul are expunere sudică, propice însoririi.

Geometria zonei este variabilă, cu o pantă ascendentă, pornind de la strada Dealul Budiului.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul dinspre oraș se face pe drumul comunal DC 65 – str. Budiului, către satul Budiu. Acesta este asfaltat, are un profil de două benzi, acostament și șanțuri laterale. Din acesta se deschide perpendicular o strada pietruită, cu lățime de 6,0m, acostament și șanțuri laterale, care trece pârâul Budiu pe un pod supraînălțat, denumita str. Dealul Budiului.

Strada Dealul Budiului este doar pietruită, de profil neregulat, cu două benzi, cu șanțuri de scurgere pelaterale. Apele pluviale se scurg natural către pârâu.

Transport

Zona nu are transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Imobilele din zona au în general suprafețe mari, peste 1.000,0 mp, rezultate din perimetrările fostelor grădini. Au edificate cu funcțiune majoritar locuințe, anexe agricole și cabane, cu procent mic de ocupare al terenurilor. Starea lor fizică diferă de la funcțiune la data construirii și în general este medie.

Terenurile pe care este amplasamentul studiat și cele limitrofe sunt pășuni, livezi sau cultivate cu legume.

Relaționări între funcțiuni

Terenul beneficiarului este neconstruit, agricol. Zona are doar locuințe, fără servicii publice sau instituții.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul beneficiarului este neconstruit. Zona de pe frontal opus are loturi cu suprafețe mari, cu edificate cu funcțiunea de locuințe, anexe agricole, cabane.

O estimare a coeficienților urbanistici ar fi de P.O.T. max. 20%, C.U.T. max. 0,3-0,6. În documentația aprobată cu H.C.L. 84/2011 coeficienții urbanistici sunt P.O.T. 15% și C.U.T. 0,3.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile construite limitrof sunt de două tipuri:

- cele construite înainte de anii 2000, care au funcțiuni de locuire, anexe, case de vacanță, cu structură, aspect mediocru;
- cele construite după aprobarea P.U.Z. în 2011 cu structură și aspect bun, fără a excela în creativitate.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are străzi constituite, utilități. Nu sunt asigurate servicii sau instituții publice.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este verde, cu edificate de mici dimensiuni, cu curți amenajate și livezi, zone cultivate.

Nu sunt spații verzi publice, dar considerăm că nu sunt încă necesare.

Existența unor riscuri naturale

Zona nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate.

Principalele disfuncționalități

Tabelul alăturat prezintă analiza amplasamentului:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- str. Budiului, în zona studiată nu este asfaltată, nu are trotuare, canalizare	- urbanizarea str. Budiului cu profil urban, rigole, trotuare, iluminat stradal
Fond construit	- teren neconstruit	- reglementarea zonei pentru posibilitatea construirii durabile
Spații plantate	- zonă verde, neconstruită, cu exploatații agricole	- reglementarea zonelor cu păstrarea caracterului verde al incintelor
Probleme de mediu	- nu sunt	- nu sunt
Protejarea zonelor față de construcții	- terenul studiat este traversat de o linie electrică de medie tensiune - terenul este situat parțial în zona de protecție a unității militare	- păstrarea zonei de protecție a liniei electrice 2x12,00m. - marcarea cu interdicție de construire a zonei de protecție a unității militare, care afectează aproximativ 13m pe zona posterioară a loturilor

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are utilități necesare construirii. Descrierea lor se va face după obținerea avizelor de amplasament de la fiecare furnizor.

Apă și canalizare

Pe stradă sunt conducte de apă P.E. de 110mm, colector menajer PVC de 250mm, conductă refulare ape uzate menajere P.E. de 110mm și o stație de pompare ape uzate menajere.

Gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaz de transport sau menajere.

Electricitate

Pe stradă există LEA 0,4kV. Terenul este traversat de o LEA 20 kV Ungheni – Cristești, derivația Budiu Mic cu o zonă de protecție 2x12,0m.

Telefonie

În zonă nu există rețele și echipamente de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate.

S-au făcut foraje geotehnice pentru stabilirea stratificației și a formei de fundare.

Concluziile sunt următoarele:

Stratificația terenului și caracteristicile geotehnice ale rocilor

La suprafață este umplutură din pământ argilos cafeniu și negru – (F1) sau sol vegetal cafeniu – închis – (F2), în grosime de 0,60-0,80m. În continuare, în amândouă foraje apare nisip argilos – prăfos, cafeniu – ruginiu – (F1) și cafeniu – gălbui – (F1, F2), plastic curgător sau plastic consistent – (plastic consistent numai în F2, sub – 3,00m).

Pe baza analizelor de laborator, în coloana stratigrafică, după indicele de consistență, apar două tipuri de roci: nisip argilos – prăfos, plastic curgător și nisip argilos – prăfos, plastic consistent.

Caracteristicile geotehnice mai semnificative ale acestor roci sunt: indice de plasticitate – I_p , indice de consistență – I_c , indice porilor – e , coeziune – c , unghi de frecare interior – ϕ , presiunea convențională de calcul de bază – P_{conv} . (sau presiunea critică – P_{cr} , unde este cazul).

La nisip argilos – prăfos, plastic curgător – (F1 – strat nr. 2, 3, F2 – strat nr. 2): $I_p=8,13 - 9,12\%$, $I_c=0,06 - 0,10$, $e=0,63 - 0,68$, $\phi=20^\circ$, $c=4$ kPa, terenul de fundare se calculează pe bază de P_{cr} .

La nisip argilos – prăfos, plastic consistent: (F2 – strat nr. 3): $I_p=9,47\%$, $I_c=0,54$, $e=0,51$, $\phi=22^\circ$, $c=6$ kPa, $P_{conv.}=200$ kPa.

Condiții hidrogeologice

Nu sunt condiții pentru formarea unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic continue, iar apa subterană deseori este sub presiune hidrostatică, având tendință de ridicare. Pe amplasamentul studiat NH s-a stabilizat la -1,40 – 1,50m adâncime de la suprafața terenului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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.

Documentația nu a avut obiecțiuni la consultările publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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.

S-au întocmit studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este intravilană, conform P.U.G. aprobat în 2022. La inițierea documentației, conform primulul Certificat de Urbanism, terenul era extravilan.

Terenul este reglementat de două unități teritoriale:

3.2.1 LV – zona locuințelor individuale, cu regim de înaltime P,P+M, P+1, situate pe versanti slab construiți, cu subzona

LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă

Regulamentul acesteia este urmatorul:

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Datorită tiparului morfologic rezultat din cadrul natural preexistent (culoarul raului Mureș și terasele aferente) al municipiului Tg. Mureș acest tip de zona ocupa spații importante din câmpul urban, densitățile fiind structurate în funcție de pantele terenului. Conformarea zonelor edificate/edificabile va urmări conservarea și protecția peisajului urban și a modului de înscriere a acestuia în cel natural.

Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Viilor, dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și tendința de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+2 niveluri, de dimensiuni mari.

Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice aprofundate, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă cu caracteristicile terenului într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor. Solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

Se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanța care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Cea mai mare parte a acestui teritoriu a fost studiată anterior reactualizării Planului Urbanistic General prin Planuri Urbanistice Zonale care au inventariat riscurile naturale, au definit trama stradală și au stabilit structura funcțională a zonei având în vedere faptul că majoritatea acestor terenuri au fost până în anul 1990 utilizate pentru case de vacanță, livezi și grădini ale locuitorilor orașului.

Acest aspect specific al municipiului a creat în peisajul urban cornișe și pante înverzite care alternează cu zonele construite.

Regulamentul aferent PUG are în vedere remedierea anumitor disfuncții rezultate în urma gestionării reglementarilor PUZ, descurajarea derogărilor care au condus în anumite zone

la densificări nejustificate, conservarea sau refacerea peisajului urban acolo unde acest lucru mai este posibil.

În acest sens s-au propus zone de reabilitare urbană cu măsuri de reducere a densității și refacerea peisajului urban.

Pentru reglementarea detaliată a spațiului urban ocupat de zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, situate în Zona Construită Protejată sau propuse pentru protecție în cadrul studiului de fundamentare istoric aferent PUG se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

* **1** -clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

* **2** -clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

* **3** -cladiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie este interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat;

* **4** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

LV 2- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

LV 3- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbana;

LV 1P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, aflate în Zona Construită Protejată;

LV 2P- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aflate în Zona Construită Protejată;

LV1 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele funcțiuni:
- funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- spații libere plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbracamini impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil, strict în volumul podului existent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea

incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera constructibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

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

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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;
- nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este $P+1(7,0 \text{ metri})(D+P;D+P+M)$;

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20 metri);
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurire;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

- POT_{max}=20%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

- $CUT_{max}=0,3(D+ P)$
- $CUT_{max}=0,5(P+1)$

3.2.2. - V- zona spatiilor verzi, cu subzona

V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi face parte din categoria zonelor verzi urbane , zone pentru care sunt necesare prevederi legate de extindere, protecție și conservare; tendința ultimelor decenii, susținută și de anumite prevederi contradictorii ale legislației a fost de diminuare a acestei categorii de spații.

Prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se instituie reglementări pentru extinderea, protejarea și gestionarea corespunzătoare a acestor zone ce se cuantifică în spațiul verde aferent fiecărui locuitor al municipiului.

Tendinței înregistrate în primele decenii de după anul 1990 de diminuare a suprafețelor aferente spațiilor verzi și a zonelor plantate ale versanților prin transformarea acestora în zone construibile, i se opun prevederile prezentului Regulament care instituie reglementari în acord cu Legea mediului, Legea spațiilor verzi și alte normative conexe pentru conservarea și protejarea zonelor verzi și a spațiilor plantate.

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile privind categoriile funcționale ce aparțin zonei spațiilor verzi vor fi abordate de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi reprezintă la nivel urban un sistem complex ce influențează atât calitatea vieții cât și calitatea peisajului urban.

Funcțiunile asociate acestor tipuri de spații vor fi în mod prioritar cele legate de petrecerea timpului liber, deplasări pietonale, deplasări cu mijloace de circulație alternativă , protecția versanților, protecția infrastructurii majore, etc.

Pentru implementarea de noi echipamente destinate sportului și petrecerii timpului liber: de tipul stadion, baze sportive, baze de agrement, parcuri de distracții , complexe de agrement, este necesară întocmirea de documentații de urbanism PUZ

Procesul de extindere ,reabilitare și modernizare a zonei spațiilor verzi se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți urbanisti, peisagiști, horticultori, etc), proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii traditional-contemporane a spațiilor verzi ce aparțin municipiului ,în concordanță cu specificul și caracterul acestora.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

Subzona V1- Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești.

V1bP - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășanești situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V2- Spații verzi publice, cu acces limitat, de folosință specializată:

V2a - Parc dendrologic/grădina cu plante;

V2b - Grădina zoologică;

Subzona V 3- Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;

V3b - Complexe și baze sportive;

V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V4- Spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și a zonelor umede;

Subzona V5- Culoare de protecție față de infrastructură tehnică;

Subzona V6- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;

V6a-categoria "parcuri cu rol de agrement" - terenuri naturale plantate cu arbori din intravilan/ terenuri plantate cu arbori din intravilan, incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

V6b-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu arbori și alte zone de protecție a fondului forestier;

Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;

Subzona V8- Fâșii plantate de protecție sanitară;

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor ,după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
- se vor folosi de regulă îmbrăcăminți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este interzisă staționarea sau parcarele autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră , în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunem păstrarea caracterului "rural" al zonei, cu loturi mari (min. 600,0mp), procente mici de ocupare a terenului, plantări suplimentare ale locurilor rămase "verzi" în incinte, regim mic de înălțime.

Clădirile vor fi amplasate în așa fel încât să profite la maxim de însorire și de priveliștea oferită de versantul împădurit opus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Odată cu introducerea în intravilan, se propune amenajarea accesului printr-o stradă cu 2 benzi de circulație de 3,5m trotuar, rigole prefabricate carosabile, cu profil de 11,00m.

Parcarea autovehiculelor se va face în curți, conform regulamentului local privind parcarea și staționarea autovehiculelor și a H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și a modificărilor aprobate ulterior.

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

Documentația de față propune preluarea modului de construire limitrof, așa cum s-a acceptat în Avizul de Oportunitate nr. 18/2021, eliberat pentru primul C.U., respectiv lot minim 600,0 mp și coeficienți mai mici decât cei aprobați astăzi.

Propunem denumirea funcțională **LV1z – ”Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P+1, D+P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

Lotul minim de 600,00 mp:

- P.O.T. max. 15%;
- C.U.T. max. 0,30 – la P+1
0,45 – la D+P+M

Terenul grevat de linia electrica ramane in **V5- Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.**

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe	-	0	0,196	15
2.	Căi de comunicație rutiere/pietonale	-	0	0,330	25
3.	Teren agricol	1,307	100	-	-
4.	Zone verzi	-	0	0,781	60
	TOTAL	1,307	100	1,307	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin schimbarea statutului, zona va capăta interes urbanistic.

Am propus modernizarea rețelei stradale, de la accesul din drumul comunal până la loturile construibile pe un profil de 11,00m.

Apă și canalizare

Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a realiza de la rețeaua de apă stradală existentă în strada Budiului Mic printr-o execuție de branșamente individuale pentru fiecare parcelă în parte conform planului de situație Ac01. Din căminul de branșare proiectat se vor monta numărul de contoare necesar pentru alimentarea fiecărui imobil în parte în funcție de modul de realizare al instalațiilor interioare.

Branșamentele de apă proiectate se vor realiza din polietilenă PE 100 Pn bari SDR 17 având diametre cuprinse între Dn 32mm și 63mm în funcție de numărul de imobile pe care le vor alimenta. Fiecare imobil în parte va fi dotat cu contor individual situat în căminul de apometru.

Datorită diferențelor de nivel și al configurației terenului, rețeaua de canalizare menajeră se poate realiza doar pe proprietatea privată în spatele proprietății. Datorită acestei soluții rețeaua de canalizare menajeră va fi o rețea interioară de incintă. Aceasta se va realiza din țevă de PVC Sn 4mm având diametre cuprinse între Dn 200mm și Dn 250mm conform Ax01. În capătul rețelei de canalizare menajeră se va amplasa o stație

de pompare apă uzată SPAU care va refula în stația de pompare existentă SPAU ex de pe str. Budiu Mic.

Refularea stației de pompare apă uzată proiectată în lungime de aproximativ 50m va fi din țevă din PEHD, Pn 10 bari, Dn 110mm, SDR 17. Lungimea rețelei de canalizare menajeră proiectată din PVC, de pe amplasamentul studiat va avea lungimea totală de aproximativ 600 ml. Căminele de racord al imobilelor se vor amplasa în fața acestora în funcție de amplasarea rețelei de canalizare interioară. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi căminele din beton conform STAS-urile în vigoare.

Apa pluvială de pe acoperișuri și platforme se va deversa în sol. Conform calculelor făcute, nu este cazul să se prevadă pentru canalizare pluvială o conductă colectoare, așa cum se solicită în avizul ADP.

Pentru apele pluviale de pe strada propusă au fost prevăzute rigole carosabile pe ambele părți ale suprafeței de circulație auto.

Gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale a întregului ansamblu se dorește a realiza de la rețeaua de gaze naturale existentă pe str. Budiului Mic prin execuția unei extinderi de conducte în lungime totală de cca 708,00m.

Rețeaua stradală va fi formată dintr-o conductă de alimentare principală Tronson 1-2 L=272,00m din care se vor alimenta viitoarele parcele laterale. Conform propunerii de P.U.Z. vor exista 11 laterale pe care se vor extinde conductele de gaze naturale din rețeaua principală (tr. 1-2). Lungimea totală a acestor străzi laterale este de 436,00m.

Cuplarea se va face în conducta existentă de PE din strada Budiului, conform plan de situație.

Branșamente noi de gaze naturale se vor racorda la conducta proiectată.

La limitele de proprietate se vor monta PRM-uri (posturi de reglare-măsurare).

Electricitate

Pentru aprovizionare cu electricitate se va branșa la LEA 20/0,4kV existent și LES 0,4kV, cu branșamente la fiecare lot.

LEA 20kV existent va fi strămutată la 12m de limita de proprietate în vest și 12m în interiorul proprietății paralel cu limita de proprietate sudică, cu montarea a doi stâlpi.

Zona de protecție de 12m a liniei electrice propuse nu se suprapune cu parcelele învecinate.

Paralel cu rețeaua subterană se va plasa fibra optică și branșamente la utilizatori.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Reglementările propuse în această documentație nu schimbă caracterul "verde" al zonei, nu aduc modificări ale profilurilor terenurilor și nu propun procente de ocupare agresive.

Funcțiunea predominantă de locuințe este prietenoasă cu mediul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Data fiind ocuparea mică a zonei și faptului că accesul la facilitățile orășenești este ușor, nu propunem zone cu altă funcțiune decât locuință. Se admit prin regulament servicii, dotări în loturile propuse.

Se propune a se ceda la domeniul public pentru constituirea de străzi suprafața de 985,00 mp. Aceasta va fi definitivată după finalizarea proiectului de sistematizare verticală și stradă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este intravilan și va prelua denumirea funcțională aprobată a zonei, cu modificarea suprafeței minime a lotului, de la 800,0 mp aprobat la 600,0 mp, așa cum a fost pornită documentația în 2021 și va modifica coeficienții maximi de la P.O.T aprobat 20% la 15% și de la C.U.T. aprobat 0,3 (D+P), 0,5 (P+1) la 0,3(P+1), 0,45(D+P+M) respectiv particularizarea denumirii funcționale la **LV1z –”subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P+1, D+P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă”**, cu adaptarea la terenul reglementat.

Zona de protecție a utilităților rămâne **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

- studii de coabitare cu LEA 20kV;
- studii de aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

Propunerea de dezmembrare și construire este făcută pe cheltuiala beneficiarului.

Orice intervenție pe domeniul public va fi făcută conform legii și cu acordul administrației locale.

Etapetele propuse sunt:

- I. – inițiere P.U.Z.;
 - studii de teren;
 - studii de aprovizionare cu utilități, strămutare sau protejare trasee infrastructurale;
 - studii de mobilare a loturilor.
- II. – aprobare P.U.Z.
- III. – inițiere documentație pentru autorizarea construcțiilor, utilităților;
 - construirea amplasamentului conform proiectelor.
- IV. – recepția lucrărilor și înscriere în cartea funciară.

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

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

Alăturăm planul de acțiune.

P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale Beneficiar: Cozma Anda-Ramona Adresa: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. Pr.: 632/2020 Faza: P.U.Z. Data: 11.2023
--	--

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei cu locuințe individuale de mici dimensiuni, loturi de marime medie. Prin propunerea urbanistica se pastreaza caracterul verde al zonei, se folosesc atuurile geografice si insorirea optima a versantului.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale

în mun. Tg. Mureș, zona str. Budiului, jud. Mureș

beneficiar: Cozma Anda-Ramona

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. Parcelare teren în vederea vederea construirii de locuințe unifamiliale" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism extind propunerile propunerile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 84/2021 și particularizează propunerile P.U.G. aprobat în 2022.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

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

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg. Mureș, elaborat de S.C. Arhitect Intersoft S.A. și aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- -P.U.G Tg Mures, elaborat de S.C Proiect S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 404/2022;
- 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;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. Introducere în intravilan Si stabilire reglementări în vederea construirii unei locuințe, str. Viile Dealului Budiului, beneficiar Vari Csaba, aprobat cu H.C.L. 84/2011;
- H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș cu modificările aprobate ulterior.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 6,00m.

6.2. Distanța față de limitele laterale este de 3,00m. Față de limita posterioară se va respecta distanța dată de zonele de protecție ale unității militare și a liniei electrice, care sunt variabile și mai mari de 12,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu modificările aprobate ulterior.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis. În cazul de față de minim 600mp.

9.2. Înălțimea maximă este D+P+M, P+1. Maxim 7,00m la P+1 și 9,00m la D+P+M la atic/cornișă față de C.T.N.

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

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

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune denumirile funcționale:

LV1z – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P+1, D+P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

LV1z – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1, D+P+M SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Datorită tiparului morfologic rezultat din cadrul natural preexistent (culoarul raului Mureș și terasele aferente) al municipiului Tg. Mureș acest tip de zona ocupa spații importante din câmpul urban, densitățile fiind structurate în funcție de pantele terenului. Conformarea zonelor edificate/edificabile va urmări conservarea și protecția peisajului urban și a modului de înscriere a acestuia în cel natural.

Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și tendința de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+2 niveluri, de dimensiuni mari.

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Cea mai mare parte a acestui teritoriu a fost studiată anterior reactualizării Planului Urbanistic General prin Planuri Urbanistice Zonale care au inventariat riscurile naturale, au definit trama stradală și au stabilit structura funcțională a zonei având în vedere faptul că

majoritatea acestor terenuri au fost până în anul 1990 utilizate pentru case de vacanță, livezi și grădini ale locuitorilor orașului.

Acest aspect specific al municipiului a creat în peisajul urban cornișe și pante înverzite care alternează cu zonele construite.

Regulamentul aferent PUG are în vedere remedierea anumitor disfuncții rezultate în urma gestionării reglementărilor PUZ, descurajarea derogărilor care au condus în anumite zone la densificări nejustificate, conservarea sau refacerea peisajului urban acolo unde acest lucru mai este posibil.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN :

LV1z Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P+1, D+P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele funcțiuni:
- funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- spații libere plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 sau D+P+M (două niveluri supraterane);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și imbracamini impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 600,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 6,0 metri;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minimum 6,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism

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

- clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri și va respecta zonele de protective ale Unitatii militare și liniei de medie tensiune;

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

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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;
- nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L.6/2021 și modificările acesteia;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este P+1(7,0 metri) sau D+P+M (9,0metri);
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- 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;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

- POT_{max}=15%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

- CUT_{max}=0,3(P+1E)
- CUT_{max}=0,45(D+P+M)

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi face parte din categoria zonelor verzi urbane, zone pentru care sunt necesare prevederi legate de extindere, protecție și conservare; tendința ultimelor decenii, susținută și de anumite prevederi contradictorii ale legislației a fost de diminuare a acestei categorii de spații.

Prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se instituie reglementări pentru extinderea, protejarea și gestionarea corespunzătoare a acestor zone ce se cuantifică în spațiul verde aferent fiecărui locuitor al municipiului.

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile privind categoriile funcționale ce aparțin zonei spațiilor verzi vor fi abordate de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi reprezintă la nivel urban un sistem complex ce influențează atât calitatea vieții cât și calitatea peisajului urban.

Funcțiunile asociate acestor tipuri de spații vor fi în mod prioritar cele legate de petrecerea timpului liber, deplasări pietonale, deplasări cu mijloace de circulație alternativă, protecția versanților, protecția infrastructurii majore, etc.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN:

Subzona V5 Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, rețele magistrale de transport a energiei electrice,

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră, împrejurii;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
- se vor folosi de regulă îmbrăcăminți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este interzisă staționarea sau parcarele autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră , în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- împrejuririle acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejuririlor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Întocmit,
arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii unor locuințe unifamiliale
Amplasamentul investiției: zona str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: Cozma Anda Ramona

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

Faza: P.U.Z.

Data: 01.2024

1. 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 categorii de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	FINANTATOR AL LUCRARILOR PROPUSE
Obținere C.U.	August 2024	INVESTITOR/BENEFICIAR PRIVAT
Obținere avize	Septembrie / Noiembrie 2024	INVESTITOR/BENEFICIAR PRIVAT
Obținere Autorizații de Cosntruire	Noiembrie / Februarie 2024	INVESTITOR/BENEFICIAR PRIVAT
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție - construire, bransamente	Noiembrie / Decembrie 2024	INVESTITOR/BENEFICIAR PRIVAT
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025/2027	INVESTITOR/BENEFICIAR PRIVAT
Drumuri și rețele edilitare	2025/2027	Rețelele de utilitati stradale sunt în planul de execuție al Administrației Locale/furnizorilor și vor fi derulate conform programului.

Beneficiar:

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 deservesc 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:

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

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

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

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice,

echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

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