

PUZ – RECONFIGURAREA PARCELARULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

BENEFICIAR: Besenyei Letiția

AMPLASAMENT: strada Verii, nr. 20, Târgu Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 04.2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

Ing. BARABASI ZSOFIA _____

SPECIALITATEA INSTALAȚII SANITARE/REȚELE EDILITARE

S.C. MULTINVEST PROIECTARE S.R.L. _____

Ing. TAR IMRE _____

Ing. CÂNDEA CĂLIN _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONA | A.01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. APROBAT | A.02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE IN ETERRA | A.03 |
| 4. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT | A. 1.1 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE | A. 2.1 |
| 6. PLAN DECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 7. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A. 4.1 |
| 8. PLAN DE MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. RECONFIGURAREA PARCELARULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	P.U.Z. Reconfigurarea parcelarului în vederea construirii de locuințe unifamiliale
Amplasamentul investiției:	Zona strada Verii nr. 20, strada Nagy Pal f. nr., Târgu Mureș, jud. Mureș
Beneficiar:	Besenyei Letiția
Proiectant:	S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Data:	04. 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să unifice și dezmembreze terenurile în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu loturi de minim 1.000mp.

Pentru inițierea documentației a fost obținut certificatul de urbanism nr. 919/27.06.2023.

Terenurile se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona Platoului Cornești, cu acces din strada Verii și strada Nagy Pal.

Terenurile sunt evidențiate în următoarele cărți funciare:

- C.F. 142677/Târgu Mureș, nr. cad. 142677, teren intravilan arabil în suprafață de 2.348mp, str Verii nr. 20, proprietatea lui Besenyei Letiția și Besenyei Alexandru;
- C.F. 132721/Târgu Mureș, nr. cad. 508, top: 2885/10/1/1, 2880/6/2/1, 2880/6/1/1, 2880/5/2/1, teren intravilan altele în suprafață de 1.218mp, proprietatea lui Besenyei Alexandru și soția Besenyei Letiția;
- C.F. 142663/Târgu Mureș, nr. cad. 142663, teren intravilan arabil în suprafață de 876mp, proprietatea lui Besenyei Bogdan-Alexandru;
- C.F. 132733/Târgu Mureș, nr. cad. 510, top: 2885/10/1/3, 2880/6/2/3, 2880/6/1/3, 2880/5/2/3, teren intravilan altele în suprafață de 838mp, proprietatea lui Besenyei Bogdan-Alexandru;

- C.F. 142656/Târgu Mureș, nr. cad. 142656, teren intravilan arabil în suprafață de 539mp, proprietatea lui Besenyei Letiția și Besenyei Alexandru;
- C.F. 132722/Târgu Mureș, nr. cad. Top: 2885/10/1/2, 2880/6/2/2, 2880/6/1/2, 2880/5/2/2, teren intravilan altele în suprafață de 1.217mp, proprietatea lui Besenyei Alexandru și soția Besenyei Letiția;
- C.F. 132745/Târgu Mureș, nr. cad. 511 Top: 2885/10/1/4, 2880/6/2/4, 2880/6/1/4, 2880/5/2/4, teren intravilan altele în suprafață de 1.217mp, proprietatea lui Boerescu Petru și soția Boerescu Maria;
- C.F. 140814/Târgu Mureș, nr. cad. 140814, teren intravilan arabil în suprafață de 4.391mp, proprietatea lui Szasz Roland-Andreas, cu promisiune de vânzare către Alin Mureșan.;

Total suprafață teren 12.644mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, 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. zona rezidențială Cornești aprobat cu HCL 166/2000.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu de impact sanitar.

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

Nu avem cunostință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este cuprinsă în arealul Platoului Cornești, zonă dezvoltată în ultimii ani ca un cartier exclusivist de locuințe. Trama stradală, utilitățile, modul de construire s-au definitivat în ultimii ani – puține loturi au rămas neconstruite. Aici se înscriu și cele limitrofe cimitirului evreiesc.

Potențial de dezvoltare

Terenurile sunt majoritar construite. Cele de lângă cimitirul evreiesc au rămas libere din motive independente de regulamentele sanitare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

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

Terenurile sunt situate în zona Platoului Cornești, cu două accese: unul din strada Verii, pe o zonă denivelată și al doilea din strada Nagy Pal. Zona are funcțiune de locuire, cu clădiri în cea mai mare parte moderne. Limitrof există cimitirul evreiesc, cu puține morminte și cu șanse mici de a fi folosit de acum încolo la capacitate maximă.

Pe terenul cu C.F. nr. 142677/Tg. Mureș, cu acces din strada Verii, este construită o casă unifamilială, proprietatea lui Besenyei Letiția și Besenyei Alexandru. Restul terenurilor sunt libere de construcții. Pe fiecare teren este crescută vegetație necontrolată, de mici dimensiuni.

În zona Platoului Cornești au fost construite în ultimii ani locuințe unifamiliale de diferite dimensiuni, cu loturi variate ca suprafețe, indici de construire diferiți. Tendința generală sunt parcelele de aproximativ 1000mp, regim de înălțime P, P+M, P+1.

Pe ambele străzi există rețele necesare construirii: apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este colinară, cu parcele construite cu locuințe și curți amenajate. La distanță mică de amplasament se află zona de agrement "Platoul Cornești" și pădurea municipală.

Pe teren a fost făcut un studiu geotehnic, ale cărui concluzii le prezentăm aici:

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona amplasamentului au fost executate 3 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,40m	sol vegetal
0,40 – 1,60 m	praf nisipos maroniu cafeniu, spre bază gălbui, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
1,60 – 3,40m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic tare
3,40 – 7,00m	praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic tare

F.2

0,00 – 0,40m	sol vegetal
0,40 – 1,50 m	praf nisipos argilos maroniu cafeniu, plasticitate medie, stare plastic tare, porozitate ușor ridicată

- 1,50 – 3,10m argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată
- 3,10 – 7,00m praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic vârtos

F.3

- 0,00 – 0,40m sol vegetal
- 0,40 – 1,50 m praf nisipos argilos maroniu cafeniu, plasticitate medie, stare plastic tare, porozitate ușor ridicată
- 1,50 – 3,20m argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic tare
- 3,20 – 7,00m praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic vârtos

Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, dar după datele unor foraje executate anterior în apropierea amplasamentului cercetat, ne-am informat că apa subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -5,00÷-50,00 m față de C.T.N., caracterizat prin nivele slab ascensionale, cantonate în aluviunile fine a pseudoterasei locale. Apa subterană este caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul maxim 1,00÷2,00 m față de cotele mai sus menționate, deci este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintit. În cazul în care este posibil coborârea cu săpăturile sub nivelul critic hidrodinamic al apei subterane, sub -3,00 m (față de C.T.N.), este posibil prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane. Dat fiind faptul că amplasamentul se află situat într-o zonă de versant cu pantă lină, nesistemizat pe verticală, apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează șiroiri în zonele înclinate, și băltiri în porțiunile depresionare ale amplasamentului, cu efecte importante asupra terenului (infiltrări, umectări, afânare, lichiefiere), ce scade rezistența la forfecare și consistența stratelor, apă care are caracteristica de a influența în mod negativ terenul de fundare, scăzând proprietățile fizice/mecanice ale terenului natural.

Având în vedere caracteristica și categoria terenurilor ce compun amplasamentul cercetat, putem concluziona, că litologia parțial (circa 25%) este dominată de strate necoezive, din categoria terenurilor cu coeficient de permeabilitate mare/foarte mare, deci pot prelua și transmite apa meteorică și subterană cu ușurință. Cealaltă jumătate a stratificației este predominat de formațiuni coezive, ce sunt caracterizate de o permeabilitate redusă sau practic impermeabile, respectiv în unele porțiuni ale traseului conductelor sunt caracterizate de o umiditate ridicată, acestea din cauza stagnării apelor de infiltrație și curgerea apei subterane pe aceste strate.

Se recomandă realizarea de drenuri de suprafață (șanțuri de scurgere/rigole/canale) pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența stratelor. Majoritatea problemelor sunt cauzate de apa de infiltrație (proveniență

meteorică), apă care se infiltrează lângă fundații și nu se poate evacua și se infiltrează spre fundația și se propagă prin capilaritățile fundațiilor și a pereților. Se recomandă aplicarea de hidroizolații la fundații. Se recomandă execuția drenajelor perimetrare amplasate deasupra cotei tălpii de fundare cu minim 20 cm, în vederea evacuării apelor de infiltrație, cu descărcare în canalizarea existentă. Se recomandă execuția pavajelor perimetrare etanșe și a unui sistem suprateran de evacuare a apei meteorice compatibile, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție, sau în canalizarea existentă.

Concluzii și recomandări

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

Strat		Pconv (presiunea convențională) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00m)	praf nisipos (argilos) maroniu cafeniu	230
	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie	245
b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00m) - valabil și pentru stratele, ce se regăsesc la a. și se continuă după 2,00m	praf nisipos argilos galben	

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Circulația în zonă este adaptată formei de locuire. Pe strada Verii se circulă și spre Platoul Cornești și Grădina Zoologică, aglomerând-o și îngreunând accesele la locuințe.

Transport

Străzile limitrofe nu au transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat este liber de construcții. Limitrof, în partea estică, se află locuințe unifamiliale, de dimensiuni medii, în partea vestică este terenul cimitirului evreiesc, fără morminte spre amplasamentul reglementat.

Relaționări între funcțiuni

În teorie, cimitirele au zone de protecție față de locuințe, care se măsoară de la limita de proprietate și numără 200m. În practică, amplasamentul nu este singurul din oraș limitrof unui cimitir și toate funcționează fără probleme.

Pentru implementarea documentației urbanistice s-a întocmit un studiu de impact sanitar.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile limitrofe construite au coeficienții urbanistici mai mari decât cei propuși (POT 15%, CUT 0,3).

Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele construite sunt noi, cu structură foarte bună, aspect și finisaje moderne.

Asigurarea cu servicii a zonei

Străzile au toate utilitățile necesare construirii, prospecte conformate după lege. Zona nu are servicii sau instituții.

Asigurarea cu spații verzi

Imobilele sunt amenajate cu spațiu verde, vegetație de grădină urbană.

Existența unor riscuri naturale

Zona nu are probleme de inundabilitate sau alunecări de teren.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat în țesutul urban constituit a municipiului, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	Nu sunt, pentru accesul din str. Nagy Pal. Pentru cel din str. Verii circulația este aglomerată cu traficul spre Platoul Cornești.	Amenajarea accesului din str. Nagy Pal pe teren privat. Cel din str. Verii se face pe un singur lot, fără creare de circulație suplimentară majora.
Fond construit	Teren liber	Reglementarea construirii durabile.
Spații plantate și agrement	Zona construită cu locuințe, limitrofă zonei de agrement Platoul Cornești.	Reglementarea de coeficienți urbanistici mici pentru păstrarea caracterului verde.
Probleme de mediu	Teren fără probleme de mediu.	-
Protejarea zonelor: fața de construcții	Teren situat lângă cimitirul evreiesc, puțin folosit.	Plantarea unei perdele verzi față de incinta cimitirului, construirea conform studiului de impact sanitar.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Apă și canalizare

Conform avizului Compania Aquaserv S.A., există o conductă de apă potabilă PE – De 110mm și rețele unitare de colectare ape uzate PVC – De 300 mm.

Electricitate

Conform avizului SDEE Mureș, pe străzi există rețele LEA 0,4kv.

Gaze naturale

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., pe străzi există conducte de gaz cu presiune redusă PE 50 mm subterane.

Telefonie

Conform avizului Telekom Communications Romania, în zonă nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU, RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren.

Amplasamentul este limitrof incintei cimitirului evreiesc. Acesta nu este folosit, comunitatea este din ce în ce mai mică.

Riscuri naturale și antropice

S-au făcut foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare. Terenul este cu risc geotehnic moderat.

S-a întocmit un studiu de impact sanitar care are concluzia ca nu există probleme de contaminare a apei potabile deoarece în oraș și zonă există rețele de apă și canalizare, cimitirul este puțin folosit – anul trecut s-au făcut 5 înmormantari și anul în curs două. Se recomandă plantarea unei perdele de copaci autohtoni spre cimitir, pentru confortul vizual.

Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ. Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru locuința propusă.

A fost întocmit un studiu de impact sanitar care definește modul de construire lângă un cimitir parțial dezafectat.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat majoritatea terenului este cuprins în UTR **LV3 – 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 urbană, parțial în UTR LV2 – 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 și V8 – Fâșii plantate de protecție sanitară.**

Regulamentele aprobate sunt următoarele:

LV – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Datorită tiparului morfologic rezultat din cadrul natural preexistent (culoarul râului Mureș și terasele aferente) al municipiului Tg. Mureș acest tip de zonă ocupă 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 vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

1.1. PRESCRIPȚII, 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.

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** - clădiri, 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 urbană;

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.

LV2 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

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- funcțiunea de locuire, în condiții de densitate foarte 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 și plantate aferente acestei zone.

Articolul 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 exclusiv izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,00 m;
- raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,00;
- înălțimea maximă recomandată este D+P (P+M);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcămînți 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 200mp 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 250m;
- 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.

Articolul 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 și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

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

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

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,00x15,00m (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 1500mp și un front la stradă de minim 18,00m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,00m;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minimum 5,00m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism.

Articolul 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 3,00m;

- 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 5,00m;
- 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.

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

- 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 6,00m.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m 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 3,50m;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă.

Articolul 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 1,20m;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa este $D+P(5,50m)$ ($P+M$);

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,50m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20m);
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 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.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- 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 împrejurire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

Articolul 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 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 40% 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 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 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15m; 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.

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

P.O.T. max = 10%.

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

C.U.T. max = 0,15.

LV3 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 urbană.

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 exclusiv 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 ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este (D+P+M) sau P+1 în cazuri justificate, geotehnic și peisager;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente , în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- 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 și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică 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

Se stabilește că obiectiv de utilitate publică întocmirea pentru această subzonă a unui Plan Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană, ca bază Regulamentara pentru orice tip de intervenție.

Această documentație va valorifica baza de date și experiența administrației locale în privința inventarului de soluții privind regenerarea zonelor de locuințe individuale edificate în perioada 1990-2010 ,în zone cu versanți slab construiți, în condiții de densitate și regim de înălțime ,neadecvate contextului de amplasare.

Astfel o parte din zonele construite în deceniile 60,70,80 cu locuințe de vacanță și care completau peisajul urban ca zone predominant naturale pe terasele mijlocii și superioare ale văii râului Mureș,s-au transformat după 1990 în zone predominant construite,cu densități excesive .

Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană va stabili soluții pentru fondul construit pentru recuperarea imaginii peisajului urban, în condițiile dezvoltării durabile.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în PUG și în Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană prin proiecte complexe de specialitate detaliate. Aceste proiecte vor avea în vedere:

- reabilitarea fondului construit în scopul înscrierii acestuia în imaginea peisajului urban din care face parte (fațade și terase înverzite, materiale de construcție naturale, minimaliste, împrejurimi transparente dublate de vegetatie;
- reducerea impermeabilizării terenului
- controlul apelor meteorice în spațiul public și privat;

- plantarea peisageră a curților cu specii ce contribuie la stabilizarea terenului;
- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu ;
- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole ,stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate FAȚĂ de cele pietonale.
- în cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

Până la intocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 1000,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 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 5,0 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 metri;
- 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;

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 parcelor 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 cornișa este P+1(7,0 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 împrejmuirii (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 peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașișe 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 și va propune soluții de reducere a volumelor existente, în special a celor parazitare;
- 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 împrejmuire;
- 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 fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (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

- Tratatamentul 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}=20%

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

CUT_{max}=0,3(D+P)

CUT_{max}=0,4(P+1)

V – Zona spațiilor verzi

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.

Tendenței 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. PRESCRIPTII, 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 tradițional-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;

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

V1aP V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești;

V1bP - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești 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 **V3** - 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 protecția față de infrastructură tehnică;

Subzona **V6** - Parcuride 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.

V8 Fâșii plantate de protecție sanitară

SECȚIUNEA I: UTILIZARE TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție sanitară față de elemente ale infrastructurii de gospodărire comunală (stații de tratare a apei, cimitire, alte zone de protecție sanitară).

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei zone ce necesită protecție și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionarii acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone aferente fiecărei funcțiuni ce necesită protecție va fi cea rezultată din avizul aferent al entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile prevăzute de Lege în baza Certificatului de Urbanism emis de autoritatea publică locală

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament ale entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile stabilite de legislația în vigoare.

Articolul 1. – Utilizări admise

- plantații înalte medii și joase de diferite esențe, de preferință autohtone, în conformitate cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării zonelor cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejate;
- sistem de alei și platforme pentru întreținere realizate cu îmbrăcămînți din materiale naturale, cu grad ridicat de permeabilitate;
- elemente aferente diferitelor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice cu zona infrastructurii de gospodărire comunală ce trebuie protejată și a pozării acestora în subteran.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări prin avizul eliberat de gestionarul zonei cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejată.

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare; delimitarea zonelor pentru protecție sanitară va fi actualizată în conformitate cu actualizarea bazei cadastrale cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, 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.

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

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, 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.

Articolul 8. – Circulații și accese

- sistemul de alei și platforme pentru întreținere a acestor zone, după caz, se vor integra în sistemul general al circulației urbane în conformitate cu programul funcțional al zonei ce necesită protecție sanitară;
- se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcămînți din material naturale cu grad ridicat de impermeabilitate, fără stânjenirea funcționalității zonei necesare a fi protejată.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă parcare autovehiculelor în spațiul zonelor verzi, cu fâșii plantate de protecție sanitară; eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, 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.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- în zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară 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 minimum necesar (alei, accese, etc.);
- pentru zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale;
- zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară;
- intervențiile importante asupra acestei zone și după caz a sistemului de alei și platforme de acces se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte;
- se vor folosi specii de plante/arbori specific zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul categoriei de utilizare respective (fâșii plantate de protecție sanitară).

Articolul 14. – Împrejmuiri

- ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau a împrejmuirilor reglementate în funcție de specificul funcțional al zonei de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită a fi protejată;
- împrejmuirile spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu;
- 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

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

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

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

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în zona Platoului Cornești, zonă colinară limitrofă pădurii municipale și zonă de agrement.

Pentru amplasamentul reglementat se propune o perdea verde față de cimitirul evreiesc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune ca lotul din strada Verii nr. 20 să rămână cu accesul existent și să fie dezmembrat la suprafață de 1000mp, rezultată din conformația în plan și nivelmetrie a terenului. Pentru restul terenurilor care se vor dezmembra, accesul se propune a fi făcut din strada Nagy Pal, printr-o stradă mediană. Aceasta va fi o fundătură, cu loc de întoarcere la capăt, va avea o lățime de 9,00m (două benzi de circulație de 3,00m, două trotuare de 1,50m, loc de întoarcere de 12,00mx12,00m).

Parcățile vor fi făcute în interiorul proprietăților, cu respectarea HCL nr. 6/2021 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificarea regulamentului privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor făcută prin HCL 226/29.06.2023.

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

Se propune încadrarea întregului teren în **UTR LV3 – 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 urbană**, cu preluarea reglementărilor aprobate aici. S-a întocmit un studiu de impact sanitar care a stabilit ca nu exista riscuri pentru locuire langa cimitirul folosit la minim si a definit măsurile de protecție necesare față de acesta, respectiv o perdea de vegetatie..

Se vor prelua reglementările urbanistice ale UTR LV3, anume:

- lot minim 1.000mp, cu formele prezentate în planșa A2.1 Reglementări urbanistice;
- front la stradă min. 18,00m;
- regim de înălțime D+P+1 (D+P+M) cu înălțimea la cornișă max. 7,00m de la C.T.N., înălțimea acoperișului cu raza de 7,00m de la cornișă;
- P.O.T. max. 20%;
- C.U.T. max. 0,3 la D+P
0,4 la D+P+1 (M).

Zona **V8 – Fâșii plantate de protecție sanitară** o pastram, dar conform studiului de impact sanitar nu este necesara. Propunem masura de plantare a unei perdele de vegetatie autohtona, cu latimea de 5,0 m fata de limitele spre cimitir, cu toate ca intre amplasament si acesta mai sunt loturi construite cu locuinte.

Bilanțul teritorial

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona teren intravilan arabil	1.264	100	-	-
2.	Zona locuințe	-	-	0.250 0	20,00
3.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	0.320 0	25,00
4.	Zone verzi și de protecție	-	-	0.694 0	55,00
	TOTAL	1.264	100	1.264 4	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării, respectiv apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Se vor proiecta și executa branșamente la rețelele existente pe str. Nagy Pal. Conform avizelor furnizorilor de utilități, pe fronturile stradale sunt canale de racord pentru apă și canalizare unitară și stâlpi electrici de la care se vor face branșamentele.

Se va respecta avizul dat de Direcția Tehnică – Biroul energetic, care spune că postul de reglare și măsurare gaze naturale și Blocul de măsură și protecție pentru energie electrică sa se amplaseze la limita de proprietate, înglobate în gard, fără umbrirea domeniului public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe nu este poluantă. Pe parcursul exploatării vor fi încheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deșeurilor menajere. Apa caldă și încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice în condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele în vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecție personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeurii sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeurii menajere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe toată zona studiată sunt definite străzile și utilitățile, deci nu este cazul de exproprieri sau schimburi de terenuri.

Pe amplasamentul beneficiarului, cu acces din strada Nagy Pal se va conforma o stradă de acces auto și pietonal care va rămâne proprietate privată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G., RESPECTIV ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE APROBATE

Documentația propune extinderea pe întreg terenul a regulamentului **LV3 – 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**, deoarece modul de construire propus este conform cu cel existent în zonă. Loturile cu mărimea minimă de 1.000mp sunt o regulă binevenită în zonă, deoarece, mai ales pe frontul str. Verii se constată existența de loturi mult sub această suprafață, cu edificate masive.

Subzona **V8 – Fâșii plantate de protecție sanitară** se va modela conform studiului de impact sanitar.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Prioritatea este stabilirea principiilor de mobilare a terenurilor, cu definirea relației cu cimitirul evreiesc limitrof. Se va prevedea o perdea verde de protecție vizuală față de aceasta.

Nu considerăm că sunt necesare măsuri speciale de protecție față de cimitir, deoarece zona are rețele de apă potabilă și canalizare menajeră/pluvială. Aceasta este și concluzia studiului de impact sanitar.

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

Planul de acțiune este alăturată documentației. În principiu se vor respecta fazele normale pentru un proiect de construire locuință.

Punctual, pe parcelele proprietatea inițiatorilor lucrării se vor face următoarele demersuri pentru implementarea investiției:

- studii topografice;
- studii geotehnice;
- documentație urbanistică;
- documentație de: C.U., A.C. și avize necesare obținerii acestora;
- proiecte tehnice de specialitate (arhitectură, rezistență, instalații interioare, bransamente);
- construirea conform proiectelor autorizate.

Toate acestea vor fi finanțate de beneficiari. La fel, toate investițiile care vor fi propuse pe loturile cuprinse în zona studiată și reglementată de P.U.Z., vor fi suportate de proprietari.

Autoritatea locală nu va participa financiar la acestea. Intervențiile făcute pe domeniul public pentru construirea și funcționarea tuturor investițiilor private vor fi făcute pe costul beneficiarilor privați, conform proiectelor avizate de Administrația Domeniului Public.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația propune reglementarea unei zone rămasă neurbanizată, între loturile vecine care au locuințe unifamiliale. Cimitirul evreiesc nu are influențe sanitare negative iar studiul de impact sanitar nu impune restricții.

Propunerea de reglementare nu modifică radical regulamentul existent și la nivel de U.T.R., doar îl extinde pe cel denumit LV3.

Economic și social constituie un început pentru formarea unui mic ansamblu de locuințe de calitate, cu loturi și mod de construire care respectă principiile durabile.

Întocmit:

arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. RECONFIGURAREA PARCELARULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-077-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al MLPAT;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Tg. Mureș aprobat H.C.L. 404/2022;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și a construcțiilor în municipiul Tg. Mureș, modificată cu H.C.L. 226/2023;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea 95/2006, OMS 119/2014 modificată și completată cu OMS 994/2018.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

I.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

6.6. Clădirile vor fi amplasate retrase după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.7. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

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

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform regulamentului propus;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilire pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- pentru lotul din strada Verii se poate respecta modul preexistent de amplasare, respectiv pe limita laterală stânga.

6.10. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,00 metri față de laterala cu locuințe și 5,00m față de laterala cu cimitir, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

- pentru lotul din strada Verii se poate respecta modul preexistent de amplasare, respectiv pe limita laterală stânga.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform

destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

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

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

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General sau P.U.Z.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul Propus, deoarece are o formă atipică, care poate duce la parcele la care frontul stradal este mai lat decât adâncimea.

Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Pentru locuințe se vor respecta prevederile **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Tg. Mureș. modificată prin H.C.L. 226/29.06.2023.**

10.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Tg. Mureș. modificată prin H.C.L. 226/29.06.2023.**

Spații verzi și plantate

10.4. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul

reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și conform P.U.G.aprobat.

10.5. Se ca crea o perdea verde spre limita cimitirului evreiesc.

Împrejmuiri

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

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

10.7. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

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

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

LV3 – subzona locuințelor individuale situate, 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

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Datorită tiparului morfologic rezultat din cadrul natural preexistent (culoarul râului Mureș și terasele aferente) al municipiului Tg. Mureș acest tip de zona ocupă 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, 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, 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.

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. 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.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOAREA SUBZONA:

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,

Articolul 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.

Articolul 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 exclusiv izolat, dacă modul de construire preexistent nu este altul – pentru imobilul din strada Verii;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,00m;
- raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este S (D)+P+M sau S (D)+P+1 în cazuri justificate geotehnic și peisager;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente, în condițiile încadrării în prezentul Regulament – pentru imobilul din str. Verii;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp 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 250m;
- 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.

Articolul 3 – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- activități poluante;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea materialelor re folosibile;
- activități productive;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

Autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

Amenajarea urbană propusă va avea în vedere:

- reabilitarea fondului construit în scopul înscrierii acestuia în imaginea peisajului urban din care face parte (fațade și terase înverzite, materiale de construcție naturale, minimaliste, împrejmuiri transparente dublate de vegetație);
- reducerea impermeabilizării terenului;
- controlul apelor meteorice în spațiul public și privat;
- plantarea peisageră a curților cu specii ce contribuie la stabilizarea terenului;
- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.;
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu;
- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50m lățime
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

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

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15x15metri (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 1000mp și un front la stradă de minim 18,00metri;
- în general, adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, datorită particularității terenului va fi conform planului de reglementări urbanistice.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de strada interioară propusă cu o distanță de minim 5,00m;
- pentru parcela din strada Verii se va construi pe limita amplasamentului, conform situației preexistente în zonă;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;

Articolul 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 3,00m;
- pentru loturile cu acces din str. Nagy Pal, se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- pentru parcela din str. Verii, se admite construirea pe limita laterală stânga, conform situației preexistente în zonă;
- 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 5,00m.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași 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 6,00m.

Articolul 8 – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă.

Articolul 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 1,20m;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. 6/2021, H.C.L. 226/2023.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este $S(D)+P+1(7,00m)$ $S(D)+P$; $S(D)+P+M$;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,00m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20m).

Articolul 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 peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;
 - arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi și va propune soluții de reducere a volumelor existente, în special a celor parazitare;
 - 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.

Articolul 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 împrejmuire;
- 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.

Articolul 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 alinimanent (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 îmbrăcăminți 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 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15m; 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.

Articolul 14 – Împrejmuiri și porți de acces

- 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 0,30m, 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 1,80m și cea minimă de 1,50m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20m 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**Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului ($POT\% m^2 AC/m^2$ teren)**

- $POT_{max}=20\%$

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT m^2 ADC/m^2$ teren)

- $CUT_{max}=0,3 (D+P)$
- $CUT_{max}=0,4 (P+1)$.

V8 – Fâșii plantate de protecție sanitară - cimitir**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, reglementări coroborate cu studiul de impact sanitar întocmit pentru amplasament.

1.1. PRESCRIPTII, 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.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN SUBZONA:

V8 - Fâșii plantate de protecție sanitară.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție sanitară față de elemente ale infrastructurii de gospodărire comunală.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei zone ce necesită protecție și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone aferente fiecărei funcțiuni ce necesită protecție va fi cea rezultată din avizul aferent al entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile prevăzute de Lege în baza Certificatului de Urbanism emis de autoritatea publică locală. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament ale entității responsabile cu gestionarea lor în condițiile stabilite de legislația în vigoare.

Articolul 1 – Utilizări admise

- locuințe unifamiliale conform studiilor de impact sanitar;
- plantații înalte medii și joase de diferite esențe, de preferință autohtone, în conformitate cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării zonelor cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejate;
- sistem de alei și platforme pentru întreținere realizate cu îmbrăcămînți din materiale naturale, cu grad ridicat de permeabilitate;

Articolul 3 – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări prin avizul eliberat de gestionarul zonei cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejată sau neconforme cu concluziile studiului de impact sanitar.

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare; delimitarea zonelor pentru protecție sanitară va fi actualizată în conformitate cu actualizarea bazei cadastrale cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii, respectiv a studiilor de impact sanitar întocmite de persoane autorizate.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii, în situația de față la 5,00m față de strada internă propusă.

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

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, 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.

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

- amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, 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.

Articolul 8 – Circulații și accese

- sistemul de alei și platforme pentru întreținere a acestor zone ,după caz, se vor integra în sistemul general al circulației urbane în conformitate cu programul funcțional al zonei ce necesită protecție sanitară;
- se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcămînți din material naturale cu grad ridicat de impermeabilitate, fără stângenirea funcționalității zonei necesare a fi protejată.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă parcare autovehiculelor în spațiul zonelor verzi, cu fâșii plantate de protecție sanitară; eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- înălțimea clădirilor în zona V8 de protecție a cimitirului va fi cea permisă în UTR LV3.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- în zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară 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 minimum necesar (alei, accese etc.);
- pentru zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale;
- zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară;
- intervențiile importante asupra acestei zone și după caz a sistemului de alei și platforme de acces se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte;
- se vor folosi specii de plante/arbori specific zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere;
- se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul categoriei de utilizare respective (fâșii plantate de protecție sanitară).

Articolul 14 – Împrejmuiri

- ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau a împrejmuirilor reglementate în funcție de specificul funcțional al zonei de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită a fi protejată;
- împrejmuirile spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu;
- 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

Articolul 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;

- în UTR V8 se protecție a cimitirului, va fi cel permis în UTR LV3.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT m^2 ADC/ m^2 teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- în UTR V8 se protecție a cimitirului, va fi cel permis în UTR LV3.

Întocmit:

arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACIUNE ȘI IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **P.U.Z. – RECONFIGURAREA PARCELARULUI ÎN
VEDEREA CONSTRUIRUII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

Amplasament: **str. Verii nr.20, Nagy Pal nr. 1, Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **BESENYEI LETIȚIA**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborării: **04. 2024**

Număr proiect: **736/2023**

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

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

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U.	August 2024	BESENYEI LETIȚIA
Obținere avize	Sept-Noiembrie 2024	BESENYEI LETIȚIA
Obținere Autorizație de Cosntruire	Decembrie-Ianuarie 2024/2025	BESENYEI LETIȚIA
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Decembrie 2024 – Aprilie 2025	BESENYEI LETIȚIA
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025-2026	BESENYEI LETIȚIA
Drumuri și rețele edilitare	2024-2025	BESENYEI LETIȚIA

Beneficiar:
Besenyei Letiția

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

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

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

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foisoare, 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*).

Îmrejmirile – 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; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

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