

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

la lucrarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SÂNTANA SUD**

Loc. Sântana de Mureş, jud. Mureş

**Faza:****PUZ preliminar****Beneficiar:****COM. SÂNTANA DE MUREŞ**Sântana de Mureş, str. Morii,  
nr.26, jud. Mureş**Elaborator:****S.C. ARHIGRAF S.R.L.**

Căluşeri, jud. Mureş

**Data:****2021**

**COLECTIV ELABORATOR:**

Şef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. WINKLER Enikő Éva	_____
	ing. SZOCS Angela	_____
	urb. JAKAB Szabolcs S.	_____

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

- 1.1.1 Denumire lucrare:** **PLAN URBANISTIC ZONAL - SÂNTANA SUD**  
Loc. Sântana de Mureş, jud. Mureş
- 1.1.2 Beneficiar:** **COM. SÂNTANA DE MUREŞ**  
Loc. Sântana de Mureş, str. Morii, nr.26, jud. Mureş
- 1.1.3 Elaborator:** **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**  
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş  
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30  
Tel/fax: 0265-261.187
- 1.1.4 Data elaborării** **2019-2021**

#### 1.2 Obiectul P.U.Z

##### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în temei de proiectare stabilită de către beneficiar, a Hotărârii Consiliului Local Sântana de Mureş nr.81 din 26. octombrie 2017 şi a Certificatului de Urbanism nr. 128 din 26.07.2018 prelungit prin Certificatul de Urbanism nr. 134 din 20.07.2020.

Elaborarea PUZ are ca obiectiv structurarea urbanistică şi reglementarea zonei de sud a intravilanului localităţii Sântana de Mureş în concordanţă cu prevederile PUG Sântana de Mureş şi cu necesităţile actuale impuse de solicitările de dezvoltare urbană ale locuitorilor din localitate şi ale investitorilor interesaţi de locaţiile din zonă şi corelarea cu prevederile PUG preliminar pentru municipiul Tîrgu Mureş, cu care localitatea Sântana de Mureş se învecinează pe limita de sud.

PUZ Sântana Sud stabileşte reglementări bazate pe analize ale direcţiilor de dezvoltare, corelate cu prevederile PUG-ului, urmărind:

- Realizarea şi îmbunătăţirea infrastructurii de bază a localităţii (transport, apă şi canalizare, etc);
- Stabilirea măsurilor de administrare şi valorificare a teritoriului prin configurarea şi reglementarea în detaliu a zonelor funcţionale;
- Identificarea şi stabilirea locaţiilor adecvate pentru eventuale investiţii de interes public;
- Stabilirea măsurilor de protecţie a mediului înconjurător.

Obiectivele specifice propuse prin lucrare sunt:

- Crearea de unităţi teritoriale de referinţă bine definite şi relaţii funcţionale coerente în teritoriu;
- Realizarea unei trame stradale adecvate care să asigure o accesibilitate crescută între diferitele zone funcţionale ale localităţii precum şi o relaţie mai fluentă cu Municipiul Tîrgu Mureş;
- Corelarea tramei stradale cu trama majoră a localităţii şi cu trama majoră a Municipiului Tîrgu Mureş în scopul fluidizării traficului, eliminării blocajelor, în special în intersecţia străzii Principale cu Strada Voinicenilor, în principal prin crearea unei o a doua cale majoră de legătură între Sântana de Mureş şi Municipiul Tîrgu Mureş;
- Clarificarea statutului juridic al terenurilor şi semnalarea circulaţiei acestora; evidenţierea obiectivelor de utilitate publică;
- Evidenţierea zonelor ce presupun riscuri antropice sau naturale şi măsurile de înlăturare a acestora, dacă este cazul;

- Stabilirea unor măsuri adecvate de protecție a mediului;
- Stabilirea unor reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul de urbanism aferent PUZ

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice și arhitecturale,
- criterii de funcționalitate
- oportunitatea investiției propuse.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform PUG Sântana de Mureș, aprobat prin H.C.L. Sântana de Mureș nr. 5/ 25.01.2011, terenul studiat este încadrat în următoarele UTR-uri:

- L 1, L 2, L 3, L 4 – Zone pentru locuințe
- L 5 – Zone pentru locuințe și industrie ușoară
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID 1, ID 3 – Unități cu caracter industrial și de depozitare
- SP – Spații plantate

## **1.3 Surse documentare**

### **1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Regulamentul General de Urbanism,  
Planul Urbanistic General al localității Sântana de Mureș,  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Sântana de Mureș,  
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal

### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiul topografic al zonei,  
Studiul geotehnic al amplasamentului.

### **1.3.3 Date statistice**

Comuna Sântana de Mureș are o populație stabilă de 5723 de locuitori (conform recensământului din 2011) și o densitate demografică de 220,28 locuitori / km<sup>2</sup>.

Ponderea intravilanului în suprafața totală (%) este de 38,09%.

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

Realizarea unui pod peste râul Mureș, situat pe sud al localității.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

#### **2.1.1 Date privind evoluția zonei**

Comuna Sântana de Mureș este o comună suburbană situată la nord-est de municipiul Tîrgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș, integrată în zona metropolitană a municipiului.

Ea are în componență patru sate: Sântana de Mureș (reședință de comună), Bărdești, Chinari și Curteni.

Localitatea Sântana de Mureș (reședință de comună) este situată în nord-estul municipiului Tîrgu Mureș. Spre vest este limitată de comuna Pănet, spre nord-vest de localitatea Bărdești și comuna Ceușu de Câmpie, spre nord-est de localitatea Curteni, iar spre est de comuna Sângeorgiu de Mureș.

Datorită poziției geografice, a configurației naturale a terenului și a circulației majore, relațiile cu teritoriul înconjurător s-au dezvoltat în principal cu municipiul Tîrgu Mureș.

Legătura fizică cu municipiul Tîrgu Mureș se realizează prin drumul național DN 15E, Tîrgu Mureș-Râciu, cu legătură la drumul național DN16 Cluj-Napoca – Tîrgu Mureș și la DN15 Tîrgu Mureș - Reghin.

### **2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată se află în partea de sud a localității și este destinată prin P.U.G. Sântana de Mureș predominant pentru construirea de locuințe, cât și pentru servicii și unități de producție/depozitare, nepoluante.

Zona este favorabilă dezvoltării localității datorită arealului extins neconstruit care poate răspunde necesitățile actuale de dezvoltare urbană ale locuitorilor și ale investitorilor.

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare lentă.

### **2.1.3 Potențial de dezvoltare**

Zona are un potențial de dezvoltare foarte mare.

Structurarea urbanistică și reglementarea zonei propuse prin PUZ, precum și dezvoltarea infrastructurii de bază în zonă, vor conduce la o creștere a potențialului economic al zonei și va răspunde necesităților de dezvoltare a localității Sântana de Mureș.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

### **2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în intravilanul localității Sântana de Mureș, în partea de sud a intravilanului.

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

Zona este delimitată de următoarele vecinătăți:

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| – Strada Florilor                    | - la vest            |
| – Strada Principală și strada Suseni | - la nord-vest       |
| – Digul de protecție                 | - la nord și est     |
| – Limita cu Tg.Mureș                 | - la sud și sud-vest |

Terenurile cuprinse în zona studiată sunt în mare parte proprietate privată și însumează o suprafață totală de 105 Ha. Loturile au categoria de folosință curți-construcții (ocupate cu construcții cu funcțiuni de locuire, servicii, unități de producție și depozitare nepoluante) și folosință arabilă.

Terenurile din zona studiată sunt accesibile din str. Principală și str. Suseni, din care se ramifică alte străzi secundare și drumuri de exploatare.

Din punct de vedere edilitar, zona are acces la rețele de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații).

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Sântana de Mureș, are o suprafață relativ plană și face parte din albia veche a râului Mureș.

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

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

Stratele de pietrișuri cu nisip sunt strate necoezive și slab coezive.

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

### **Date climatice**

Clima amplasamentului este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°C. Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600 mm - 700mm. Adâncimea de îngheț  $H = -0,80m - 0,90m$ .

### **Seismicitate**

Zonificarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare,  $a_g = 0,15g$ ,  $T_c = 0,70$  s,  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013).

### **Stabilitatea terenului**

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Pentru investigarea terenului au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea a 12 foraje geotehnice.

### **Topografie**

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:2000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

## **2.4 Circulația**

Accesul la zona studiată se realizează din str. Principală și str. Suseni, străzi care limitează zona în partea de Nord-Vest. Prin strada Principală a localității se face legătura cu municipiul Tîrgu Mureș spre sud-vest, prin intermediul drumului național DN 15E, spre nord cu localitatea Bărdești, și cu localitățile Curteni și Chinari spre nord-est.

Circulația în interiorul zonei studiate se realizează prin intermediul unor străzi secundare care se ramifică din str. Principală și str. Suseni și prin intermediul unor drumuri de exploatare.

Traseul drumurilor de exploatare identificate pe teren va putea fi preluat parțial în propunerea de organizare a tramei stradale.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 105 Ha, în partea de sud a intravilanului localității. Zona cuprinde în mare parte terenuri private, cu folosință de curți-construcții și agricolă.

Terenurile încadrate în UTR L1, UTR L2 și UTR L3 sunt în mare parte construite cu case de locuit cu regim de înălțime P, P+M, P+1.

Terenurile încadrate în UTR L4 și UTR L5 sunt terenuri libere de construcții, cu folosință agricolă, rezervate prin PUG pentru extinderea zonei de locuit, respectiv unități de industrie ușoară și de depozitare permise în UTR L5. Terenurile sunt cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

Zona funcțională UTR IS este o zonă dens construită, cuprinde și zona centrală al comunei cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiunea de locuire și servicii, și zona protejată pentru monumente istorice.

Terenurile încadrate în UTR ID1 și ID 3 sunt terenuri ocupate cu unități de producție nepoluante.

Zona ID1 dispune de o suprafață restrânsă, situată la intrarea în localitate pe strada principală, înconjurat cu case de locuit (UTR L1, L2)

UTR ID3 dispune de o suprafață mare de teren, cu un caracter economic slab dezvoltat. Zona este reprezentată de o singură unitate de producție aparținând S.C. IMATEX S.R.L.

La sud de zona studiată, la limita cu municipiul Tg. Mureș, s-a dezvoltat o zonă de locuit, construită cu case de locuit cu regim mic de înălțime și o zonă pentru servicii - teren de sport.

### **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile zonei studiate sunt în principal de locuire, completate cu funcțiuni de servicii și de producție/depozitare nepoluante.

În prezent nu există o tramă stradală coerentă care să asigure o bună relaționare între zonele funcționale existente.

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zone funcționale	Situația existentă	
	Ha	%
Zona de locuințe și funcțiuni complementare	8,423	8,02
Zona cu instituții și servicii de interes public și alte funcțiuni complexe	0,000	0,00
Unități industriale și depozitare	5,477	5,22
Căi de comunicații și transport	2,118	2,02
Zona de spații verzi de protecție, sport, agrement	0,333	0,32
Construcții tehnico-edilitare (24mp*8+10mp=202mp)+dig	0,280	0,27
Zona de gospodărie comună, cimitire (531mp)	0,000	0,00
Alte zone (terenuri libere, neproductive, agricole, etc.)	88,369	84,16
<b>TOTAL TERITORIUL STUDIAT</b>	<b>105,000</b>	<b>100,00</b>

#### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab reprezentată de servicii.

#### Asigurarea cu spații verzi

În prezent spațiile verzi amenajate sunt reprezentate în principal de curțile și grădinile aferente construcțiilor existente.

Zona studiată beneficiază de o zonă verde amenajată de cca 668,18 mp situat în centrul localității.

#### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Pe suprafața studiată nu au fost înregistrate fenomene de alunecări, mișcări de soluri și zone cu exces de umiditate.

#### Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI		PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
Terenuri intravilan neparcelate si nesistematizate	Asigurarea profilelor de strada standardizate si rezervarea coridoarelor pentru strazi viitoare, Corelarea traseelor de circulatie cu Municipiul Tg. Mures si cu Zona metropolitana	
Lipsa drumuri de incinta si accese		
Drumuri de camp nesistematizate		
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
Zona studiata nereglementata corespunzator din punct de vedere urbanistic	Reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic in concordanta cu noile directii de dezvoltare conturate in zona	
Zona este traversata de infrastructura eilitara pentru transport si distributie	Stabilirea zonelor de protectie, Relocarea traseelor pentru retele in zonele unde este necesara acesta operatiune Propunerea de extindere a retelelor de utilitati necesare in zonele propuse pentru urbanizare,	
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
Lipsa spatiilor verzi amenajate si a spatiilor de recreere	Reglementarea modului de asigurare al spatiilor plantate	
PROBLEME DE MEDIU		
Praf rezultat din cauza unor drumuri de acces neasfaltate	Asfaltarea drumurilor	
PROTEJAREA ZONELOR		
Nu este cazul	Reglemantarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce la protejarea zonei	

## 2.6 Echiparea edilitară

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)**

Zona studiată este echipată, parțial, cu infrastructură edilitară.

Zona de locuit dezvoltată în partea sudică a zonei studiate, la limita cu municipiul Tîrgu Mureș, este echipată edilitar.

Rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații) există pe străzile care deservesc zonele dens construite (str. Principală, str. Suseni, str. Florilor, str. Morii și str. Bisericii).

Terenurile neconstruite, în mare parte cu folosință agricolă (UTR L4 și UTR L5), precum și o parte a terenurilor din zona de industrie (ID3) sunt lipsite de echipare edilitară.

Conform Aviz AQUASERV nr. 1499/17.12.2020, partea sudică a zonei este străbătută de conductele de aducțiune apă brută și de conducte din rețeaua de distribuție aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Tg.Mureș, cu zonele de protecție sanitară aferente.

### Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 31 din 16.03.2020 eliberat de S.C. MATRIXCOMP S.R.L. filiala Sîntana de Mureș, în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

### Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 212678815/28.10.2020 eliberat de DelgazGrid S.A., în zonă există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

### Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament eliberat de S.D.E.E. Transilvania Sud, în zonă există rețele electrice aeriene și subterane.

Realizarea investiției propuse afectează instalațiile electrice existente în zonă. Vor fi executate lucrări de eliberare a terenului, pentru care s-au întocmit studii de eliberare amplasament și de stabilire a soluției de alimentare cu energie electrică, avizate de către S.D.E.E. Mureș.

### Rețele de telecomunicații

Conform avizului de principiu nr. 543/16.11.2020 emis de TELEKOM ROMANIA, societatea are amplasate în zonă cabluri/echipamente de telecomunicații instalate subteran și aerian.

## **Principalele disfuncționalități**

Terenurile din zona studiată sunt traversate de următoarele rețele:

- rețea LEA 110kV, aflată în gestiunea și exploatarea SDEE Transilvania Sud - propusă pentru mutare;
- conductă gaz Ø500 presiune medie, pozată subteran, aparținând DelgazGrid S.A - propusă pentru mutare.
- conducte de apă aflate în administrarea S.C. AQUASERV S.A., după cum urmează:
  - conducte captare apă brută - 1 buc. Dn1000, 2 buc. Dn 700mm
  - conducte principale de apă potabilă - 1 buc. OL Ø 600,, 1 buc. OL Ø 350mm.

## 2.6 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Zona studiată este construită într-un procent relativ mic; în mare parte terenurile sunt terenuri intravilane libere de construcții, cu categoria de folosință terenuri agricole, stabilite ca terenuri pentru dezvoltări urbanistice cu funcțiuni diverse: locuire, instituii și servicii, funcțiuni de producție și depozitare, funcțiuni pentru agrement, turism spații plantate și dotări sportive.



#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător, având în vedere funcțiunile existente: locuire, servicii și industrie nepoluantă.

Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate din activitatea funcțiunilor existente în zonă, se face în spații special amenajate în incinta fiecărei parcele.

Zona studiată se află pe malul drept al râului Mureș, albia veche a râului, fiind protejată față de inundații prin digul de protecție care limitează zona la nord și est.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor.

#### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

### **2.8 Opțiuni ale populației**

#### **Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Zona studiată este favorabilă pentru dezvoltare, prin rezerva însemnată de teren de care dispune, a poziției pe care o ocupă în cadrul localității și a legăturii potențiale cu municipiul Tg. Mureș.

Reglementarea urbanistică a zonei și dezvoltarea infrastructurii de bază (circulații, rețele tehnico- edilitare), vor contribui la o creștere a valorii economice a zonei și va răspunde necesităților de dezvoltarea a localității Sântana de Mureș, prin utilizarea eficientă a resurselor de teren.

Inițiativa de realizare a acestei documentații de urbanism și emiterea Certificatului de Urbanism pentru această documentație, confirmă interesul autorităților locale (la nivel comunal și județean) pentru dezvoltarea zonei de sud localității Sântana de Mureș.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

#### **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Realizarea investiției este oportună, funcțiunile propuse și nivelul de abordare oferind un plus de calitate cetățenilor comunei. Funcțiunile propuse se înscriu în tendința de dezvoltare a zonei ca zonă pentru locuințe, instituții și de industrie și sunt în corelare cu funcțiunile admise pentru zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal detaliază prevederile PUG Sântana de Mureș cu scopul de a asigura cadrul juridic necesar pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții viitoare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

- *studiul topografic*, cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- *studiul geotehnic* prin care s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare;
- *studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică*.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că terenul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de noi investiții.

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, rețelele publice de utilități există în zona studiată, iar soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

### 3.2 Prevederi ale PUG Sântana de Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Sântana de Mureș, zona studiată este definită de următoarele UTR-uri:

#### • L 1, L 2, L 3, L 4 – Zone pentru locuințe

##### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale, cuplate, înșiruite, colective
- servicii,
- activități productive mici manufacturiere nepoluante,
- zone verzi și plantații de aliniament,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei,
- se admite completarea cu construcții a loturilor libere,
- se admit schimbări de destinație.

##### **Modificări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise:**

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor,
- unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;

##### **Interdicții permanente**

- poluare de orice fel a mediului

#### • L 5 – Zone pentru locuințe și industrie/depozitare ușoară

##### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale, cuplate, colective
- servicii,
- activități productive mici manufacturiere și industrie ușoară nepoluante,
- zone verzi și plantații de aliniament,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

##### **Modificări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise:**

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front;
- unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ.

##### **Interdicții permanente**

- poluare de orice fel a mediului
- construcții provizorii de orice natură

#### • IS – Zonă pentru instituții și servicii

##### **Utilizări funcționale permise:**

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, comerț și alimentație publică de calitate.
- locuințe individuale, în general cu P și P + 1, și pentru cele noi propuse până la P + 4
- servicii comerciale de calitate,
- activități productive manufacturiere nepoluante,
- zone verzi și plantații,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei

##### **Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise:**

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale;
- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

##### **Interdicții permanente**

- poluare de orice fel a mediului

• ID 1, ID 3 – Unități cu caracter industrial și depozitare

**Utilizări funcționale permise:**

- unități de producție, depozitare, nepoluante,
- zone verzi de protecție, plantații înalte între zone de producție și zone de locuit,
- locuințe și locuințe de serviciu la distanțe minime cu protecție sanitară.

**Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise:**

- locuințe,
- dotări comerciale și de alimentație publică, învățământ,
- captări de apă potabilă.

**Interdicții permanente**

- poluare de orice fel a mediului,
- construcții provizorii de orice natură.

**3.3 Valorificarea cadrului natural**

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin obiectivele propuse prin P.U.Z.

Configurarea și reglementarea zonelor funcționale, dezvoltarea și îmbunătățirea infrastructurii de bază a zonei, se vor realiza astfel încât să asigure un echilibru între zonele construite și zonele verzi.

**3.4 Modernizarea circulației**

**Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări, etc)**

În cadrul PUZ s-au studiat posibilitățile de dezvoltare și modernizare a străzilor existente, precum și traseele pentru străzile nou propuse, care să asigure o circulație coerentă între noile zone funcționale.

Străzile nou propuse sunt clasificate în străzi principale și străzi secundare.

Străzile principale propuse sunt de 2 tipuri:

- stradă principală cu profil transversal de 18 m, cu lățimea carosabilului de 7 m, zonă verde cu lățimea de 1,5 m și trotuar cu lățimea de 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului, pistă pentru biciclete cu lățimea de 2 m pe o singură parte a străzii;
- stradă principală cu profil transversal de 12 m, cu lățimea carosabilului de 7 m, zonă verde cu lățimea de 1,0 m și trotuar cu lățimea de 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului;

Străzile secundare propuse sunt:

- stradă secundară cu profil transversal de 12 m, cu lățimea carosabilului de 6 m, zonă verde cu lățime de 1 și 0,5 m și trotuar cu lățime de 1,0 și 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului, pistă pentru biciclete cu lățimea de 2 m pe o singură parte a străzii;
- stradă secundară cu profil transversal de 9 m, cu lățimea carosabilului de 6 m, zona verde cu lățime de 0,5m și trotuar cu lățimea de 1,0 m pe ambele părți ale carosabilului;
- stradă cu sens unic (propusă de-o parte și de alta a zonei de protecție față de aducțiunea de apă) cu profil transversal de 6 m, cu lățimea carosabilului de 3,5 m, o zonă verde cu lățimea de 0,75m pe ambele părți ale carosabilului și trotuar de 1m pe o singura parte.

Trama stradală va fi corelată cu trama majoră a localității și cu trama majoră a din zonă, a municipiului Tîrgu Mureș, prin conectarea străzilor principale propuse prin PUZ la culoarele de circulație ale municipiului, aceste legături având rolul de a optimiza circulația între cele două localități, inclusiv cu coridorul de circulație care va face legatura între entitățile componente ale Zonei metropolitane.

**Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare, etc)**

Nu este cazul.

**Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc)**

Nu este cazul.

**Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc)**

Nu este cazul.

**Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)**

Toate străzile vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală și vor fi asigurate condițiile de acces prevăzute pentru persoanele cu dizabilități.

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1 Reglementări**

Prezentul PUZ propune restructurarea urbanistică a zonei studiate, prin crearea unor unități teritoriale bine definite, păstrându-se în principal caracterul funcțional atribuit prin PUG.

Zonificarea funcțională a teritoriului este indicată în planșa U005, și cuprinde următoarele:

- **UTR L 1z** – Zonă pentru locuințe – în areale cu loturi edificate, pre-existente;
- **UTR L 2z** – Zonă pentru locuințe – în areale noi;
- **UTR IS 1z** – Zonă pentru instituții și servicii publice – cu loturi edificate, pre-existente;
- **UTR IS 2z** – Zonă pentru instituții și servicii publice – în areale noi;
- **UTR ID 1z** – Zona pentru unități economice mici;
- **UTR ID 2z** – Zonă pentru parc tehnologic, servicii și comerț
- **UTR SPz** – Zonă pentru agrement, sport, turism și spații verzi amenajate;
- **UTR C<sub>TR</sub>** – Zonă pentru infrastructură rutieră.

#### **UTR L 1z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – IN AREALE CU LOTURI EDIFICATE, PRE-EXISTENTE**

##### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale, independente sau cuplate;
- locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente;

locuințele pot avea încorporate în structura lor spații pentru activități profesionale liberale, (birouri de avocatură, notariale, de proiectare, de consultanță, cabinete medicale, etc), sau manufacturiere (croitorie, cizmarie, coafură, frizerie etc), cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să aibă acces direct, separat de accesul în locuințe;

- zone verzi și plantații de aliniament.

##### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- unități pentru comerț și servicii de proximitate, de mici dimensiuni (suprafață maximă 150mp):
  - magazine alimentare sau nealimentare;
  - farmacii;
  - cabinete de întreținere corporală;
  - ateliere de reparații echipamente electrotehnice, electrocasnice și electronice etc;
  - ateliere de croitorie, cizmarie, točilărie,
  - ateliere pentru reparații biciclete,
  - ateliere pentru copiat chei etc;

- creșe sau grădinițe cu maxim 2 grupe, dacă lotul are suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice, dar nu mai puțin de 20mp / copil ;
- dotări de tip after-school, dacă lotul are suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice, dar nu mai puțin de 20mp / copil;
- sedii de tip oficiu / birou / reprezentanță (pentru servicii bancare, notariale, asigurări, consultanță, avocatură, proiectare etc), cu suprafața desfășurată maximă de 150mp;
- cabinete medicale;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 8 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 150mp;
- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

#### **Utilizări interzise**

- magazine de amanet;
- spații / săli de jocuri de noroc, pentru pariuri etc;
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei (ex; ateliere de tâmplărie, ateliere de prelucrări mecanice, service-uri auto, spălătorii auto, etc)
  - a - pentru unitățile existente în cadrul UTR-ului, la data aprobării acestui PUZ, se autorizează doar lucrări îmbunătățire a eficienței energetice a clădirilor și instalațiilor și/sau de îmbunătățire a parametrilor de calitate ai instalațiilor tehnologice pentru protejarea factorilor de mediu (apă, aer, sol);
  - b - pentru unitățile existente în cadrul UTR-ului, la data aprobării acestui PUZ, care nu se încadrează în prevederile stabilite de ordinul MS nr. 119/2014 pentru protejarea zonelor de locuit, pentru încadarea în limitele maxime admise se stabilesc programe de conformare care nu trebuie să depășească un an;
  - c - pentru unitățile existente în cadrul UTR-ului, la data aprobării acestui PUZ, în care nu se poate asigura reducerea noxelor de orice fel (inclusiv nivelul de zgomot), până la nivelul maxim admis pentru zonele de locuit, se procedează la închiderea acestora;
- unități de producție sau depozitare, de orice fel;
- amenajări exterioare care pot produce disconfort sau daune de orice fel loturilor vecine.

#### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 350 mp;
- va avea un front la stradă de minim 12,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;
- în cazul loturilor cu suprafețe mai mici de 350 mp ori lățimi la front mai mici de 12 m, cu construcții pre-existente, realizate până la aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, se pot emite autorizații de construire pentru modernizarea lor, inclusiv pentru mansardarea podurilor, fără extinderea lor, dacă:
  - clădirea pentru care se solicită autorizație de construire este întăbulată sau a fost realizată în baza unei autorizații de construire și respectă prevederile acesteia;
  - construcția vizată pentru modernizare nu se suprapune, parțial sau total, peste terenul necesar pentru asigurarea profilului modernizat al străzii;
  - solicitarea autorizației de construire nu implică extinderea construcției;
  - lucrările de modernizare se realizează strict în volumul clădirii sau al podului, existente, cu excepția situațiilor în care se solicitarea de autorizare se face pentru:
    - izolarea termică a pereților exteriori;
    - realizarea de lucarne la mansardarea podului. Lucarnele care asigură și vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m distanță;

***Amplasarea clădirilor față de aliniament***

- de regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 5m distanță;
- clădirile se amplasează retrase de la aliniament și în următoarele situații:
  - dacă înălțimea lor este mai mare decât distanța până la aliniamentul frontului opus;
  - trebuie să se alinieze la frontul pre-existent;
  - trebuie să se asigure spațiu pentru lărgirea străzii;
  - trebuie să se asigure distanțe de protecție față de artere intens circulate;
- dacă se intenționează un alt mod de amplasare a construcțiilor față de aliniament, autorizarea se poate face fără documentații suplimentare de urbanism numai dacă:
  - solicitarea se face pentru un grup compact format din minim 4 loturi;
  - se obține avizul Arhitectului Șef, susținut de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor în raport cu aliniamentul și va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate ale frontului stradal, cu situația existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, din zona domeniului public;
  - fotografii ale amplasamentului și ale loturilor de pe frontul stradal vizat;
  - toate planurile, desfășurate la stradă și perspective de ansamblu vor include obligatoriu minim câte 2 loturi alăturate, pentru fiecare vecinătate.

***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- ***amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor***
- de regulă, clădirile se vor amplasa față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- dacă se intenționează amplasarea construcțiilor pe limitele laterale, autorizarea se poate face fără documentații suplimentare de urbanism numai dacă:
  - solicitarea se face pentru un grup compact format din minim 4 loturi;
  - adâncimea corpului de clădire amplasat pe limita laterală nu va depăși lungimea de 15m;
  - peretele calcan nu trebuie să fie vizibil din domeniul public;
  - toate clădirile cuplate la limita de proprietate vor fi aliniate la cornișă / atic;
  - în cazul clădirilor cu număr diferit de niveluri, clădirea mai înaltă se aliniază cu prima cornișă / primul atic la cornișă / primul atic al clădirii mai joase;
  - nu se amplasează clădiri pe limitele laterale care se învecinează cu parcelele de teren în care clădirile existente sunt amplasate retrase față de limitele laterale;
  - se obține avizul Arhitectului Șef, susținut de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
  - pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta:
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale, care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri din zona domeniului public, din zona loturilor vecine și din interiorul parcelelor, cu accent pe relația între clădiri pe limitele laterale;

- fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile acestuia (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansamblului);
- toate planurile, desfășurate la stradă și perspectivele de ansamblu vor include obligatoriu minim câte 2 loturi alăturate, pentru fiecare vecinătate.

▪ **amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor**

- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0 m;

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- pe aceeași parcelă două sau mai multe clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

**Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (carosabil, trotuare, spații verzi, rigole, etc.), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

**Staționarea autovehiculelor**

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat / concesionat situat la o distanță de maxim 100m față de parcelă / lot.
- se vor asigura minim:
  - 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 120mp;
  - 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) de peste 120mp;
- în cazul extinderilor la construcții existente, dacă aria desfășurată a unităților de locuire nou rezultate depășește 120mp / locuință, autorizația de construire se va emite numai dacă se va asigura în cadrul lotului suprafața necesară pentru locurile suplimentare de parcare aferente locuințelor extinse;
- pentru restul funcțiunilor numărul minim de locuri de parcare se stabilește în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat;
- la aliniament se va asigura o platformă cu adâncimea minimă de 5,5m pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi:
  - pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 350mp și 500mp P+M;
  - pentru loturi cu suprafața peste 500mp P+1+M (sau etaj retras);

*prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului;*
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
  - 7,50m, măsurată de la nivelul solului, până la streșină/cornișă sau primul atic,
  - 10,50m, măsurată de la nivelul solului, până la coamă sau ultimul atic;

- pentru iluminatul camerelor de locuit din mansardă se admit lucarne / tabachere cu lățimea maximă de 1,5m, cu condiția ca suprafața liberă totală a acestora să nu depășească proporția de 1/6 în raport cu suprafața încăperii / încăperilor pe care acestea le iluminează;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, determinată prin studiile geotehnice;
- dacă se optează pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul clădirilor va urmări promovarea formelor arhitecturale de calitate cu materiale și plastică arhitecturală adecvate. Se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit pentru clădiri unifamiliale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare;
- toate clădirile anexă vor fi tratate arhitectural în concordanță și la același nivel cu clădirile principale;
- documentația tehnică pentru autorizarea construirii (DTAC ,PAC etc) va conține în mod obligatoriu planșe color cu toate fațadele, în care vor include toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapetei, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streășini etc), cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se poate emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- pe fațade sau pe acoperișuri este interzisă amplasarea, vizibilă din domeniul public, a echipamentelor de telecomunicații (antene, repetoare etc), sau a unităților exterioare pentru condiționare a aerului,
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au asigurate toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc),



- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii, mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),
  - modul de distribuire și utilizare;
  - modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
  - modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
  - soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către verficatori / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcărilor cu minim 10 locuri de parcare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și/sau a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor, pe bază de contract.

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi plantate în suprafață de minim 30% din suprafața totală a lotului / parcelei.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT)**

**P.O.T. max. 35%,**  
**C.U.T. max. 0,7**

### **UTR L 2z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – ÎN AREALE NOI**

#### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale independente sau cuplate;
- locuințe colective mici cu maxim 9 apartamente (câte 3 pe nivel);
  - locuințele pot avea încorporate în structura lor spații pentru activități profesionale liberale, (birouri de avocatură, notariale, de proiectare, de consultanță, cabinete medicale, etc), sau manufacturiere (croitorie, cizmarie, coafură, frizerie etc), cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să aibă acces direct, separat de accesul în locuințe;
- zone verzi și plantații de aliniament.

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- unități pentru comerț și servicii de proximitate, de mici dimensiuni (suprafață maximă 240mp):
  - magazine alimentare sau nealimentare;
  - farmacii;
  - cabinete de întreținere corporală;
  - ateliere de reparații echipamente electrotehnice, electrocasnice și electronice etc;
  - ateliere de croitorie, cizmărie, točilărie,
  - ateliere pentru reparații biciclete,
  - puncte pentru copiat chei etc;
- creșe sau grădinițe cu maxim 4 grupe - aceste funcțiuni se pot realiza doar pe loturile care au suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice;
- cămine pentru văstnici cu maxim 16 de locuri - aceste funcțiuni se pot realiza doar pe loturile care au suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice;
- dotări de tip after-school;
- sedii de tip oficiu / birou / reprezentanță (pentru servicii bancare, notariale, asigurări, consultanță, avocatură, proiectare etc);
- cabinete medicale; dotări pentru sănătate (ex: puncte pentru colectare probe pentru analize);
- dotări pentru turism (de tip hotel sau pensiune) cu capacitate maximă de 8 unități de cazare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 16 locuri la mese și suprafață maximă de 240mp;
- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

**Utilizări interzise**

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare, de tip industrial;
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei (ex: ateliere mecanice, service-uri auto, spălătorii auto, etc);
- amenajări exterioare care pot produce disconfort sau daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 350 mp;
- va avea un front la stradă de minim 14,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se face conform prevederilor stabilite prin prezentul PUZ în planșa de reglementări urbanistice și / sau planșele de mobilare;
- în cazul în care se intenționează un alt mod de amplasare a construcțiilor decât cel reglementat prin PUZ, stabilirea noului mod de amplasare se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- se poate solicita un alt mod de amplasare a clădirilor față de aliniament doar pentru grupuri de minim 3 loturi;

- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia modul de amplasare a construcțiilor în raport cu aliniamentul și va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, din zona domeniului public;
  - fotografii ale amplasamentului;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansablului);

#### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa, de regulă, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile se pot amplasa și pe limitele laterale, cu următoarele condiții:
  - clădirile astfel amplasate trebuie să fie grupate minim câte 3;
  - adâncimea corpului de clădire amplasat pe limita laterală nu va depăși lungimea de 15m;
  - peretele calcan nu trebuie să fie vizibil din domeniul public;
  - toate clădirile vor fi aliniate la cornișă / atic;
  - în cazul clădirilor cu număr diferit de niveluri, clădirea mai înaltă se aliniază cu prima cornișă / primul atic la cornisa / aticul clădirii mai joase;
  - pentru loturile care mărginesc aceste ansambluri este interzisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale care se învecinează cu parcelele de teren în care clădirile existente sunt amplasate retras față de limitele laterale.
- avizarea acestor soluții se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică în care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, atât din zona domeniului public cât și din interiorul parcelelor, cu accent pe racordările între clădiri pe limitele laterale;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansablului);
  - fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile acestuia (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansablului).
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0 m;

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m.
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi:

- pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 700mp și 1000mp P+1+M (sau etaj retras);
  - pentru loturi cu suprafața peste 1000mp P+2+M (sau etaj retras);
- prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului;*
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
    - 10,50m înălțime de la nivelul solului, până la streășină/cornișă sau primul atic,
    - 13,30m înălțime de la nivelul solului, până la coamă sau ultimul atic;
  - pentru clădiri cu alte funcțiuni, care conform prevederilor specifice necesită înălțimi mai mari ale etajelor (magazine, unități de cazare și /sau de alimentație publică etc), se poate depăși înălțimea maximă admisă cu cel mult 2m;
  - depășirea înălțimii maxime, conform paragrafului anterior se poate face numai pe baza prevederilor tehnice justificative stabilite prin normativele specifice, precizate în documentațiile tehnice pentru autorizarea construirii și însușite de verficatori tehnici de proiecte, atestați conform legii pentru cerința estențială B – siguranța în exploatare;
  - podurile clădirilor P+2 se pot mansarda fără a depăși CUT-ul ( coeficientul de utilizare a terenului) maxim admis pentru acest UTR,
  - pentru locuințe, în cazul în care aria desfășurată a unităților de locuire rezultate prin extindere depășește 120mp, este obligatoriu să se asigure în cadrul lotului suprafața necesară pentru locurile suplimentare de parcare calculate pentru fiecare unitate de locuire aflată în această situație;
  - pentru iluminatul camerelor de locuit din mansardă se admit lucarne / tabachere cu lățimea maximă de 1,5m, cu condiția ca suprafața liberă totală a acestora să nu depășească proporția de 1/6 în raport cu suprafața încăperii;
  - având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, determinată prin studiile geotehnice;
  - în cazurile în care se optează pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
    - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
    - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
    - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- la proiectarea de obiect, pentru autorizarea construirii, se va urmări promovarea de volumetrie, forme și plastică arhitecturală armonizate, de bun gust, realizate cu materiale de calitate.
- se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit.
- se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișă la racordul dintre perete și acoperiș;
- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla sau altele asemenea), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare,
- la fațade se vor utiliza culori pastelate, deschise, iar culorile puternice (nu stridente), vor fi folosite doar pentru accentuarea unor elemente de volumetrie;
- ponderea culorilor puternice în suprafața fațadei va fi de maxim 10%;
- racordarea între două materiale diferite de finisaj se face în mod obligatoriu cu decalarea planului dintre ele;
- este interzisă schimbarea culorilor de finisaj pe suprafețe continue realizate din același material;
- în cazul schimbărilor de unghi, culoarea finisajului fațadei, pentru același tip de material, se păstrează pe toate planurile adiacente, până la racordul lor cu primul plan retras, paralel cu planul fațadei;
- această regulă este valabilă și pentru elementele volumetrice decalate care ies din planul fațadei;

- toate clădirile anexă vor fi tratate arhitectural în concordanță și la același nivel cu clădirile principale;
- pentru obținerea autorizației de construire se vor prezenta planșe color cu toate fațadele, care vor include în mod obligatoriu toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapete, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streșini etc) cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se poate emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- pe fațade sau pe acoperișuri este interzisă amplasarea, vizibilă din domeniul public, a echipamentelor de telecomunicații (antene, repetoare etc), sau a unităților exterioare pentru condiționare a aerului,
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii.mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),
  - modul de distribuire și utilizare;
  - modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
  - modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
  - soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către experți, verficatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (cu carosabil, trotuare, spații verzi, rigole, etc.), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător (se recomandă o platformă cu raza minimă de 8m), care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

### **Staționarea autovehiculelor**

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat situat la o distanță de maxim 100m față de amplasament / parcelă / lot.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura:
  - minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 120mp;
  - minim 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) mai mare de 120mp;
  - pentru locuințele individuale se vor prevedea platforme pentru 2 autoturisme cu acces direct din exterior, în afara împrejuririi, pentru parcare ocazională a autoturismului propriu sau al vizitatorilor;
  - pentru locuințele colective minim 10% locuri suplimentare pentru vizitatori calculate la numărul total de apartamente;
- pentru restul funcțiunilor numărul minim de locuri de parcare se stabilește în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat;
- se va planta cel puțin un arbore la 3 locuri de parcare;
- în cazul în care numărul de parcări este sub 3 locuri se va planta, minim, câte un arbore pentru fiecare lot de parcări (format din 1 sau 2 locuri).

### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi plantate în suprafață de minim 25% din suprafața totală a lotului / parcelei.

### **Împrejuriri**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejuririle vor fi realizate din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejuriri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejuririle realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejuririi și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT)**

- P.O.T. max. 20%, C.U.T.max. 0,6 (P+2)

## **UTR IS 2z – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE – ÎN AREALE NOI**

### **Utilizări funcționale permise:**

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate;
- servicii (ex: servicii bancare, dispensare, policlinici, laboratoare pentru analize medicale, săli de cosmetică, coafură, săli pentru întreținere corporală, ateliere de croitorie, service-uri pentru echipamente electrocasnice și electronice), sedii și sau reprezentanțe de firme, alte servicii similare care nu produc noxe și aflux mare de persoane;
- săli de spectacole, spații pentru expoziții, cinematografe, săli de întruniri și altele similare,
- lăcașuri de cult,
- dotari pentru turism (hoteluri, pensiuni) și alimentație publică;
- spații comerciale de capacitate medie și mare;
- spații comerciale specializate (brutării, patiserii, magazine de tip boutique, magazine pentru piese auto, magazine tip consignație sau anticariat) și altele asemenea, amplasate de regulă în spații comerciale de tip hipermarket sau la parterul blocurilor de locuințe colective;
- locuințe colective cu sau fără spații cu alte destinații la parter,
- parcaje supraterrane în clădiri etajate,
- alte dotări specifice zonelor centrale,
- zone verzi și plantații,

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, anexe pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

**Utilizări interzise:**

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc, amplasate independent;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel, amplasate independent;
- unități productive sau de depozitare,
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.
- orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea suprafața minimă de 1500 mp;
- va avea un front la stradă de minim 30,0 m.
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;
- va avea acces direct la domeniul public;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- de regulă, clădirile se vor amplasa la aliniament;
- retragerea de la aliniament este obligatorie în cazul în care înălțimea clădirii este mai mare decât distanța dintre aliniamente. În aceste situații clădirea se va retrage de la aliniament cu diferența de înălțime care depășește distanța între aliniamente;
- clădirile se pot amplasa retrase de la aliniament pe baza unei documentații tehnice prin care se susține și detaliază soluția propusă, avizată de Arhitectul Șef, a cărei decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize;

- în cazul în care retagerea de la aliniament nu a fost solicitată prin cererea de emitere a Certificatului de Urbanism, la depunerea documentației pentru autorizarea construirii, beneficiarul / investitorul are obligația de a solicita acest aviz emitentului Certificatului de Urbanism;
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale clădirii sau ansablului de clădiri,
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului);
  - fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului).

***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;
- se poate opta și pentru frontul continuu, tipic pentru localitățile din Ardeal și implicit din zonă (cu gang de acces poziționat lateral sau central pe latura frontului), cu condiția ca loturile organizate în acest sistem să se integreze organic în imaginea de ansamblu a străzii;
- pentru aprobarea acestui mod de organizare, ca și pentru alte sisteme care nu se încadrează modul general de amplasare a clădirilor în zonă, beneficiarul / dezvoltatorul are obligația de obține avizul arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize;
- în cazul în care retagerea de la aliniament nu a fost solicitată prin cererea de emitere a a Certificatului de Urbanism, la depunerea documentației pentru autorizarea construirii, beneficiarul / investitorul are obligația de a solicita acest aviz emitentului Certificatului de Urbanism;
- autorizația de construire nu se emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, atât din zona domeniului public cât și din interiorul parcelelor, cu accent pe racordările între clădiri pe limitele laterale;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului);
  - fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului).
- în cazul amplasării clădirilor pe limitele laterale de proprietate se vor asigura următoarele condiții:
  - peretele calcan va o lungime de maxim 15m;
  - peretele calcan nu va fi vizibil din domeniul public;
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0m.

***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***



- pe aceeași parcelă două sau mai multe clădiri, de regulă, vor avea între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4 m;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat, cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri + 3 retras;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul panzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerea date de presiunea apei freatice.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul clădirilor va urmări promovarea formelor și materialelor de calitate;
- se va urmări realizarea de volumetrie și soluții de plastică arhitecturală care să asigure o imagine unitară la nivelul fiecărei clădiri, în concordanță cu funcțiunea specifică;
- fiecare clădire va trebui să se integreze în imaginea de ansamblu a fronturilor stradale, prin:
  - preluarea orizontalelor date de alinierile la cornișe sau aticuri,
  - armonizarea pe verticală a volumelor prin limitarea diferenței între clădiri la maxim 1 nivel în câmp / front și la maxim 2 niveluri, la intersecții de străzi sau la proiecțiile de clădiri tratate ca accente verticale pentru ritmarea fronturilor;
- Toate aceste propuneri de volumetrie vor fi aprobate în baza avizului arhitectului șef a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- Acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize. Autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- Pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia construcțiile propuse și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, cu accent pe integrarea lor în fronturile stradale;
- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare,

- pentru obținerea autorizației de construire și vor prezenta planșe color cu toate fațadele, care vor include în mod obligatoriu toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapete, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streșini etc) cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- se interzice amplasarea pe fațade sau pe acoperișuri a echipamentelor de telecomunicații (antene repetoare etc), sau a unităților exterioare pentru echipamentele de condiționare a aerului,
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc),
- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii, mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),
  - modul de distribuire și utilizare;
  - modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
  - modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
  - soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către experți, verficatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat situat la o distanță de maxim 100m față de amplasament / parcelă / lot.
- stabilirea numărului minim de locuri de parcare se face în conform prevederilor RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat, sau a normativelor specializate, în vigoare la data autorizării;
- pentru clădirile de locuit se vor asigura:
  - minim un loc de parcare / apartament sau lot edificat cu locuință individuală în având suprafața desfășurată de maxim 120mp;
  - minim două locuri de parcare / apartament sau lot edificat cu locuință individuală în având suprafața desfășurată peste 120mp;
  - minim 10% loturi suplimentare pentru vizitatori calculate la numărul total de apartamente / locuințe individuale;
  - se va planta cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare;
  - în cazul în care numărul de parcări este sub 5 locuri se va planta, minim, câte un arbore pentru fiecare lot de parcare (de la 1 la 4 locuri).

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe verzi plantate din suprafața totală a lotului / parcelei.
- pentru construcții administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10 – 15% din suprafața terenului;
- pentru construcții de învățământ, culte spațiile verzi vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi min 20% din suprafața terenului;
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi min. 5% din suprafața terenului;
- pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi min. 30% din suprafața terenului.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 1,5**

### **UTR ID 1z - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI ECONOMICE MICI**

#### **Utilizări funcționale permise:**

- activități productive nepoluante,
- activități de depozitare pentru materiale nepoluante,
- ateliere de întreținere, reparații,
- zone verzi și plantații,

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- locuințe existente pentru care se admit numai lucrări de întreținere fără extinderi;
- sedii administrative pentru întreprinderi, reprezentanțe comerciale,
- sedii de birouri și servicii profesionale din domeniul terțiar,
- baze sportive de capacitate redusă și fără aflux mare de spectatori;
- echipamente tehnico-edilitare.

**Utilizări interzise:**

- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- activități productive, funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- pentru a fi construibile, loturile trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:
  - suprafața minimă a parcelei de cel puțin:
    - 500 mp pentru locuințe și baze sportive;
    - 1000 mp pentru activitățile de tip industrial;
  - adâncimea lotului să fie mai mare decât frontul la stradă;
  - accesul la lot se face direct dintr-o cale publică sau printr-o cale de acces cu lățimea carosabilului de minimum 5,5 m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- fac excepție loturile construite existente; în cazurile în care suprafața lor este mai mică decât suprafața precizată la alineatul anterior, pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor și clădirilor cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul clădirilor existente;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 6,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- fac excepție clădirile existente pentru care se păstrează amplasamentul existent (la distanțe mai mici de 6m); pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- pentru locuințe:
  - față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;
  - față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;
  - fac excepție locuințele existente pentru care se păstrează amplasamentul existent (la o distanță mai mică de 3,0m); pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor.
- pentru clădirile cu caracter industrial:
  - retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- retragerea fața de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- fac excepție clădirile existente pentru care se păstrează amplasamentul existent; (la o distanță mai mică de 6,00 m);
- pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor;
- în cazurile în care lucrările de eficientizare presupun instalații / echipamente tehnologice care au nevoie de gabarite mai mari și nu pot fi amplasate în volumele clădirilor existente, pentru autorizarea lucrărilor de modernizare, documentația de autorizare trebuie să conțină obligatoriu:
  - proiectul tehnologic al instalației / echipamentului tehnologic necesar pentru modernizare din care trebuie să rezulte:
    - gabaritul instalației / echipamentului necesar pentru modernizare;
    - poziția instalației / echipamentului în schema fluxului tehnologic;
  - un memoriu, întocmit de către un elaborator de documentații de mediu autorizat, care va prezenta modul de reducere a noxelor prin procesul de producție modernizat în raport cu noxele emise în procesul tehnologic existent.

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

- pentru locuințe înălțimea maximă a clădirilor va fi P, P+M, P+1
- pentru clădirile cu caracter industrial înălțimea maximă a clădirilor va fi 15 m;
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru modernizarea fluxurilor tehnologice existente, este nevoie de instalații / echipamente cu înălțimi mai mari;
- justificarea acestor cerințe se face în baza proiectului tehnologic prin care se precizează:
  - gabaritul instalațiilor / echipamentelor necesare pentru modernizare;
  - poziția acestor instalații / echipamente în fluxul tehnologic modernizat;
- pentru funcțiuni sportive, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită în funcție de înălțimea liberă normată specifică fiecărui tip de teren de sport adăpostit;
- în cazul unui spațiu polivalent care adăpostește mai multe terenuri de joc, se va lua în calcul cea mai mare înălțime normată;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice;

#### ***Aspectul exterior al construcțiilor***

- 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;
- în cazul clădirilor cu caracter industrial fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii.mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),
  - modul de distribuire și utilizare;
  - modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
  - modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
  - soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către experți, verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană pe spațiul public a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării selective a deșeurilor:
  - deșeuri municipale;
  - deșeuri reciclabile;
  - deșeuri tehnologice nepericuloase;
  - deșeuri periculoase.
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces dintr-o cale publică – cu lățimea carosabilului de minimum 5,5 m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

#### **Staționarea autovehiculelor**

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

#### **Spații libere și spații plantate**

- în cazul locuințelor:
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.
- pentru clădirile cu caracter industrial:
  - toate incintele vor avea pe limita de proprietate zone verzi de protecție cu lățimea de minim 3m;
  - se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului;
  - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - suprafața de spații verzi prevăzută va fi de minim 15% din suprafața totală a lotului.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- pentru locuințe și funcțiuni neindustriale **P.O.T. max. = 35%, C.U.T max. = 0,7**
- pentru funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 2.5 mc / mp**
- pentru sistemele gonfabile utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dar se respectă următoarele prevederi:
  - sistemul trebuie să acopere cel puțin suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a terenului de jos, specifică normată, măsurată de la limita terenului de joc spre exterior;
  - distanța de la cort la limitele de proprietate trebuie să respecte prevederile Codului Civil.

#### **UTR ID 2z - ZONĂ PENTRU PARC TEHNOLOGIC, SERVICII SI COMERT**

##### **Utilizări funcționale permise:**

- unități de producție și de depozitare nepoluante,

- unități pentru activități tehnologice;
- activități complementare de cercetare și dezvoltare legate de activitățile industriale de bază,
- servicii administrative,
- servicii de tip industrial,
- sedii de companii și firme,
- reprezentanțe comerciale,
- sedii de birouri și servicii profesionale,
- spații expoziționale,
- comerț în unități de tip supermarket și / sau hipermarket,
- zone verzi de protecție,

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- locuințele de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- ateliere școală pentru elevi și studenți;
- unități pentru servicii medicale;
- unități de cazare pentru personalul detașat sau delegat în cadrul unităților din zonă;
- parcaje în clădiri;
- stații de alimentare cu carburanți;
- parcuri auto;
- spălătorii auto;
- service-uri auto;
- dotări și baze sportive;
- totemuri și alte mijloace publicitare;
- echipamente tehnico-edilitare.

**Utilizări interzise**

- unități productive, de depozitare sau pentru prestări servicii de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă:
  - 2000 mp suprafața minimă;
  - 40 m deschidere la domeniul public;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 15,0 metri;
- spațiul dintre aliniament și retragere va fi destinat parcării preuzinale și spațiilor verzi de protecție;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic a clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic a clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;



- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor cu destinație industrială și /sau de depozitare va fi de 20,0 metri,
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru modernizarea fluxurilor tehnologice existente, este nevoie de instalații / echipamente cu înălțimi mai mari;
- justificarea acestor cerințe se face în baza proiectului tehnologic prin care se precizează:
  - gabaritul instalațiilor / echipamentelor necesare pentru modernizare;
  - poziția acestor instalații / echipamente în fluxul tehnologic modernizat;
- pentru funcțiuni sportive, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită în funcție de înălțimea liberă normată specifică fiecărui tip de teren de sport adăpostit;
- în cazul unui spațiu polivalent care adăpostește mai multe terenuri de joc, se va lua în calcul cea mai mare înălțime normată;
- înălțimea maximă va fi P+2 niveluri (+3 retras);
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii.mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),

- modul de distribuire și utilizare;
- modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
- modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
- soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către experți, verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană pe spațiul public a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării selective a deșeurilor:
  - deșeuri municipale;
  - deșeuri reciclabile;
  - deșeuri tehnologice nepericuloase;
  - deșeuri periculoase.
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică cu lățimea carosabilului de minim 6,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- dacă circulația se face pe un singur sens, lățimea carosabilului trebuie să fie de minim 3,5 m.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme sau spații de parcare în clădiri amplasate astfel încât să nu perturbe fluxul tehnologic,
- numărul locurilor de parcare se va stabili în conformitate cu funcțiunea investiției și cu normele specifice stabilite prin reglementările departamentale sau, în lipsa acestora, prin prevederile regulamentului General de Urbanism în vigoare la data autorizării construirii.

#### **Spații libere și spații plantate**

- zona destinată activităților cu caracter tehnologic sau industrial va fi separată de UTR-urile cu alte funcțiuni printr-o zonă verde cu rol de protecție cu lățimea minimă de 20m;
- se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului;
- se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- suprafața de spații verzi prevăzută va fi de minim 15% din suprafața totală a lotului/loturilor ce deservesc o funcțiune;

- în cazul dezmembrărilor sau reparcelărilor, acest procent se va asigura pentru fiecare lot sau funcțiune rezultate în urma dezmembrării/reparcelării.

### **Împrejmuiiri**

- împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuii provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- pentru locuințe și funcțiuni neindustriale **P.O.T. max. = 50%, C.U.T max. = 1,5**
- pentru funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 7,5 mc / mp**
- pentru sistemele gonfabile utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dar se respectă următoarele prevederi:
  - sistemul trebuie să acopere cel puțin suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a terenului de jos, specifică normată, măsurată de la limita terenului de joc spre exterior;
  - distanța de la cort la limitele de proprietate trebuie să respecte prevederile Codului Civil;

## **UTR SPz - ZONĂ PENTRU AGREMENT, SPORT, TURISM ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE**

### **Utilizări funcționale permise:**

- parcuri, spații verzi și plantate;
- terenuri și amenajări pentru sport și / sau agrement în aer liber sau în spații închise (săli de sport),
- piste pentru biciclete,
- mobilier urban, fântâni și jocuri de apă; amenajări pentru joc și odihnă;
- bazine de înot deschise sau acoperite,
- spații pentru administrare și întreținere inclusiv spații pentru vestiare și / sau grupuri sanitare,
- echipamente tehnico-edilitare și de transport utilități,
- culoare verzi de protecție pentru echipamente tehnico-edilitare și de transport utilități.

### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- dotări specifice pentru turism (sat de vacanță, camping, parc de rulote etc),
- parcuri;
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

### **Utilizări interzise**

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor verzi,
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate,

- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai puțin de 1000mp;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- în situația în care se prezintă spre autorizare soluții bazate pe tehnologii cu funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai dacă documentațiile depuse acoperă toate aspectele:
  - asigurarea resursei (mod de obținere, capacitate corelată cu necesarul minim pentru funcționarea optimă a clădirii.mod de protejare și siguranță pe durata de viață a construcției),
  - modul de distribuire și utilizare;
  - modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate),
  - modul în care soluția poate afecta negativ vecinătățile și măsurile de contracarare,
  - soluțiile de back-up pentru situații de avarie sau întrerupere a funcționării resursei.

Toate aceste documentații vor fi certificate prin verificare de către experți, verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Staționarea autovehiculelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Spații libere și spații plantate**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Împrejmui**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

P.O.T. max. = 25 %

C.U.T. max. = 0,35

### **UTR C<sub>TR</sub> – ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ**

#### **Delimitare și definiții:**

- zona străzilor publice din intravilan și extravilan
- prin **zona străzii** se înțelege coridorul de teren care asigură profilul integral al străzii (lățimea străzii) pe toată lungimea acesteia.
- lățimea străzii include: carosabil, piste de biciclete, trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).
- străzile din teritoriul reglementat prin acest PUZ vor avea culoare cu lățimea minimă de:
  - 18,0 -12,0 m – pentru străzi principale;
  - 12,0 – 9,0 m – pentru străzi secundare;
  - 9,0 – 6,0 m – pentru străzi local și /sau cu sens unic.
- pentru rețeaua de străzi, se vor asigura profile transversale cu respectarea condițiilor impuse de normativele în vigoare (STAS 10144/1-90, STAS 10144/2,3-91), ținând seamă de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier și de utilizarea rațională a terenurilor, pentru o perioadă de perspectivă de minim 15 ani;
- la amenajarea intersecțiilor se vor asigura, câmpurile de vizibilitate conform distanțelor prevăzute în normative (STAS 1044/3).

#### **Utilizări admise:**

În zona străzilor publice sunt permise:

- realizarea și amplasarea elementelor de circulație și siguranță aferente (marcaje, semne de circulație, semafoare etc);
- amplasarea de rețele și echipamente de infrastructură edilitară, publice;
- realizarea de accese la loturi / proprietăți;
- lucrări de construcții și instalații de întreținere și exploatare, aferente străzilor publice;

**Utilizări interzise:**

În zona infrastructurii transporturilor rutiere se interzic:

- amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare:
  - afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului;
  - prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- practicarea comerțului ambulant;
- alte utilizări decât cele admise.

**Restricții:**

- amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în curbe, în intersecții și pe suprafețele care afectează vizibilitatea participanților la trafic;
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a oricăror alte obstacole;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150m în localitate și mai mică de 250m în afara localității, distanță calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul zonelor de drum aflate în curbe periculoase.

**Alei de circulație cu caracter privat**

- străzile de acces cu caracter privat vor corespunde normelor în vigoare și vor permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă;
- ele se supun aceluiași reglementări ca și străzile publice;
- lățimea minimă a profilului străzii va fi de 9 m;
- accesele carosabile vor fi păstrate libere în permanență;
- profilul străzilor private va asigura lățimile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- de regulă se vor evita străzile înfundate. În cazurile în care din motive justificate este necesară o astfel de soluție, amenajarea acestor străzi se va face astfel încât capătul înfundat al străzii să se deschidă într-o platformă care permite întoarcerea în siguranță a vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

**3.5.2. Bilanț teritorial**

**Situația propusă**

Zone funcționale	Situația propusă	
	Ha	%
Zona de locuințe și funcțiuni complementare	32,393	30,85
Zona cu instituții și servicii de interes public și alte funcțiuni complexe	6,362	6,06
Unități industriale și depozitare	35,246	33,57
Căi de comunicații și transport	18,567	17,68
Zona de spații verzi de protecție, sport, agrement	12,153	11,57

Construcții tehnico-edilitare (24mp*8+10mp=202mp)+dig	0,280	0,27
Zona de gospodărie comunală, cimitire (531mp)	0,000	0,00
Alte zone (terenuri libere, neproductive, agricole, etc.)	0,000	0,00
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT</b>	<b>105,000</b>	<b>100,00</b>

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona studiată are acces la toate utilitățile necesare dezvoltării și funcționării noilor funcțiuni.

Întreaga zonă se va completa cu rețele de utilități. Odată cu configurarea tramei stradale, se propune stabilirea și extinderea traseelor rețelelor edilitare pe traseul străzilor nou propuse. Se recomandă amplasarea tuturor utilităților subteran.

Racordarea la rețelele publice de utilități se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a localității, administrată de S.C. MATRIXCOMP S.R.L. filiala Sântana de Mureș. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

#### **3.6.2 Canalizarea**

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua publică de canalizare administrată de S.C. MATRIXCOMP S.R.L. filiala Sântana de Mureș. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

#### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

#### **3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin branșament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

### **3.7 Protecția mediului**

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată. Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Dezvoltarea zonei va cuprinde o serie de măsuri de protecție a mediului și anume:

- echiparea zonei cu rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor; gestiunea deșeurilor va fi asigurată individual pe fiecare parcelă;
- amenajarea de spații verzi.

### **3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în cea mai mare parte în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și o mică parte în domeniul public al localității (drumurile existente, terenuri aferente construcțiilor cu funcțiuni publice).

Suprafețele de teren alocate circulațiilor publice, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi, pentru agrement și sport, vor fi introduse în domeniul public al comunei, în condițiile legii.

Pentru proprietarii loturilor care vor ceda domeniului public suprafețele de teren necesare constituirii corpurilor de stradă cu titlu gratuit, calculul indicatorilor urbanistici se va face prin raportare la suprafețele de teren inițiale, nediminuate prin cedarea suprafețelor pentru domeniul public.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementarea urbanistică a zonei de sud a intravilanului localității Sântana de Mureș, dezvoltarea infrastructurii de bază prin modernizarea circulațiilor și extindere rețelelor tehnico-edilitare propuse prin **Planul Urbanistic Zonal - Sântana Sud**, vor contribui la o creștere a potențialului economic al zonei, prin creștere atractivității pentru investitori, cu efecte pozitive asupra economiei locale.

Propunerile formulate prin Planul Urbanistic Zonal vor răspunde necesităților de dezvoltare durabilă a localității Sântana de Mureș.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. Winkler Eniko  
ing. SZOCS Angela



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

**P.U.Z. – SÂNTANA SUD**  
loc. Sântana de Mureș, jud. Mureș

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

#### 2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Sântana de Mureș.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

#### 3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform **PUZ – Sântana Sud**.

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

#### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- stație transformare 110 KV - 20 m de la gard;
- stația de reglare și măsurare gaze naturale- SRM - 20 m
- aducțiune apă - 10 m de la generatoarea inferioara a conductei, de o parte și alta;
- dig râul Mureș - 4 m de la baza digului;

## UTR L1z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – CU LOTURI EDIFICATE, PRE-EXISTENTE

### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale independente sau cuplate;
- locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente (câte 2 pe nivel);

locuințele pot avea încorporate în structura lor spații pentru activități profesionale liberale, (birouri de avocatură, notariale, de proiectare, de consultanță, cabinete medicale, etc), sau manufacturiere (croitorie, cizmarie, coafură, frizerie etc), cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să aibă acces direct, separat de accesul în locuințe;

- zone verzi și plantații de aliniament.

### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- unități pentru comerț și servicii de proximitate, de mici dimensiuni (suprafață maximă 150mp):
  - magazine alimentare sau nealimentare;
  - farmacii;
  - cabinete de întreținere corporală;
  - ateliere de reparații echipamente electrotehnice, electrocasnice și electronice etc;
  - ateliere de croitorie, cizmarie, točilărie,
  - ateliere pentru reparații biciclete,
  - ateliere pentru copiat chei etc;
- creșe sau grădinițe cu maxim 2 grupe - aceste funcțiuni se pot realiza doar pe loturile care au suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice;
- dotări de tip after-school;
- sedii de tip oficiu / birou / reprezentanță (pentru servicii bancare, notariale, asigurări, consultanță, avocatură, proiectare etc);
- cabinete medicale;
- dotări pentru turism (de tip pensiune) cu capacitate maximă de 4 camere;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 8 locuri la mese și suprafață maximă de 150mp;
- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

### **Utilizări interzise**

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare, de tip industrial;
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei (ex: ateliere mecanice, service-uri auto, spălătorii auto, etc);
- amenajări exterioare care pot produce disconfort sau daune de orice fel loturilor vecine.

### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 250 mp;
- va avea un front la stradă de minim 12,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

- în cazul loturilor existente, cu suprafețe mai mici de 250 mp și lățimi la front mai mici de 12 m, edificate cu construcții înscrise în cartea funciară, se pot emite autorizații de construire pentru modernizarea construcțiilor existente numai dacă:
  - solicitarea de autorizare se referă strict la modernizarea construcției;
  - lucrările de modernizare se realizează în volumul existent al clădirii;
  - construcția este situată în afara terenului necesar pentru profilul modernizat al străzii.

#### ***Amplasarea clădirilor față de aliniament***

- de regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 3m distanță;
- clădirile se amplasează retras de la aliniament și în următoarele situații:
  - dacă înălțimea lor este mai mare decât distanța până la aliniamentul frontului opus;
  - trebuie să se alinieze la frontul pre-existent;
  - trebuie să se asigure spațiu pentru lărgirea străzii;
  - trebuie să se asigure distanțe de protecție față de artere intens circulate;
- în cazul în care se intenționează un alt mod de amplasare a construcțiilor decât cel reglementat prin PUZ, stabilirea noului mod de amplasare se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- clădirile pentru care se poate solicita un alt mod de amplasare trebuie să fie grupate minim 3 pe loturi;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia modul de amplasare a construcțiilor în raport cu aliniamentul și va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansamblului de clădiri, din zona domeniului public;
  - fotografii ale amplasamentului;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansamblului).

#### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa, de regulă, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile se pot amplasa și pe limitele laterale, cu următoarele condiții:
  - clădirile trebuie să fie grupate minim câte 4;
  - adâncimea corpului de clădire amplasat pe limita laterală nu va depăși lungimea de 15m;
  - peretele calcan nu trebuie să fie vizibil din domeniul public;
  - toate clădirile vor fi aliniate la cornișă / atic;
  - în cazul clădirilor cu număr diferit de niveluri, clădirea mai înaltă se aliniază cu prima cornișă / primul atic la cornișă / aticul clădirii mai joase;
  - pentru loturile care mărginesc aceste ansambluri este interzisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale care se învecinează cu parcelele de teren în care clădirile existente sunt amplasate retras față de limitele laterale.
- autorizarea acestor ansambluri se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;

- acest aviz va fi emis la solicitarea beneficiarului / inițiatorului;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, atât din zona domeniului public cât și din interiorul parcelelor, cu accent pe racordările între clădiri pe limitele laterale;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansamblului);
  - fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile acestuia (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansamblului).
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0 m;

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m.
  - clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### ***Circulații și accese***

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (carosabil, trotuare, spații verzi, rigole, etc.), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

#### ***Staționarea autovehiculelor***

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat situat la o distanță de maxim 100m față de amplasament / parcelă / lot.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura:
  - minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 120mp;
  - minim 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) mai mare de 120mp;
- pentru restul funcțiunilor numărul minim de locuri de parcare se stabilește în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat.

#### ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (P, P+M, P+1, P+1+M, P+2), corelată cu suprafața parcelelor fără a depăși:
  - 10m înălțime de la nivelul solului, pentru clădirile cu acoperiș terasă,
  - 13m înălțime de la nivelul solului, pentru clădirile cu acoperiș șarpantă;
- podurile clădirilor P+2 nu se mansardează; fac excepție apartamentele de la etajul 2 care se pot extinde în volumul podului existent prin mansardare (apartamente duplex), cu condiția ca, în cazul în care aria desfășurată a apartamentelor nou rezultate depășește 120mp, să se asigure în cadrul lotului:

- suprafața necesară pentru locul de parcare;
- pentru iluminatul camerelor de locuit din mansardă se admit lucarne cu lățimea maximă de 1,5m, cu condiția ca suprafața liberă totală a acestora să nu depășească proporția de 1/6 în raport cu încăperii;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul clădirilor va urmări promovarea formelor arhitecturale de calitate cu materiale și plastică arhitecturală adecvate. Se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit pentru clădiri unifamiliale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare,
- pentru obținerea autorizației de construire se vor prezenta planșe color cu toate fațadele, care vor include în mod obligatoriu toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapete, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streășini etc) cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se poate emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- pe fațade sau pe acoperișuri se interzice amplasarea vizibilă a echipamentelor de telecomunicații (antene, repetoare etc), sau a unităților exterioare pentru echipamentele de condiționare a aerului,
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc),

- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verficatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi plantate în suprafață de minim 30% din suprafața totală a lotului / parcelei.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT)**

- |  |   |
|--|---|
| - pentru terenuri cu suprafața între 250 și 350 mp | <b>P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 0,8 (P+1)</b>    |
| - pentru terenuri cu suprafața între 351 și 500 mp | <b>P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,7 (P+1)</b>   |
| - pentru terenuri cu suprafața între 501 și 750 mp | <b>P.O.T. max. 25%, C.U.T. max. 0,6 (P+1+M)</b> |
| - pentru terenuri cu suprafața peste 750 mp        | <b>P.O.T. max. 20%, C.U.T. max. 0,6 (P+2)</b>   |

### **UTR L2z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – ÎN AREALE NOI**

#### **Utilizări funcționale permise:**

- locuințe individuale independente sau cuplate;
- locuințe colective mici cu maxim 9 apartamente (câte 3 pe nivel);  
locuințele pot avea încorporate în structura lor spații pentru activități profesionale liberale, (birouri de avocatură, notariale, de proiectare, de consultanță, cabinete medicale, etc), sau manufacturiere (croitorie, cizmarie, coafură, frizerie etc), cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să aibă acces direct, separat de accesul în locuințe;
- zone verzi și plantații de aliniament.

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- unități pentru comerț și servicii de proximitate, de mici dimensiuni (suprafață maximă 240mp):
  - magazine alimentare sau nealimentare;
  - farmacii;
  - cabinete de întreținere corporală;
  - ateliere de reparații echipamente electrotehnice, electrocasnice și electronice etc;
  - ateliere de croitorie, cizmărie, točilărie,
  - ateliere pentru reparații biciclete,
  - puncte pentru copiat chei etc;
- creșe sau grădinițe cu maxim 4 grupe - aceste funcțiuni se pot realiza doar pe loturile care au suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice;
- cămine pentru văstnici cu maxim 16 de locuri - aceste funcțiuni se pot realiza doar pe loturile care au suprafața minimă necesară pentru astfel de funcțiuni, stabilită prin normativele specifice;
- dotări de tip after-school;
- sedii de tip oficiu / birou / reprezentanță (pentru servicii bancare, notariale, asigurări, consultanță, avocatură, proiectare etc);
- cabinete medicale; dotări pentru sănătate (ex: puncte pentru colectare probe pentru analize);
- dotări pentru turism (de tip hotel sau pensiune) cu capacitate maximă de 8 unități de cazare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 16 locuri la mese și suprafață maximă de 240mp;
- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

**Utilizări interzise**

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare, de tip industrial;
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei (ex: ateliere mecanice, service-uri auto, spălătorii auto, etc);
- amenajări exterioare care pot produce disconfort sau daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 350 mp;
- va avea un front la stradă de minim 14,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se face conform prevederilor stabilite prin prezentul PUZ în planșa de reglementări urbanistice și / sau planșele de mobilare;
- în cazul în care se intenționează un alt mod de amplasare a construcțiilor decât cel reglementat prin PUZ, stabilirea noului mod de amplasare se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- clădirile pentru care se poate solicita un alt mod de amplasare trebuie să fie grupate minim 3 pe loturi;

- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia modul de amplasare a construcțiilor în raport cu aliniamentul și va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, din zona domeniului public;
  - fotografii ale amplasamentului;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansamblului);

#### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa, de regulă, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile se pot amplasa și pe limitele laterale, cu următoarele condiții:
  - clădirile astfel amplasate trebuie să fie grupate minim câte 3;
  - adâncimea corpului de clădire amplasat pe limita laterală nu va depăși lungimea de 15m;
  - peretele calcan nu trebuie să fie vizibil din domeniul public;
  - toate clădirile vor fi aliniate la cornișă / atic;
  - în cazul clădirilor cu număr diferit de niveluri, clădirea mai înaltă se aliniază cu prima cornișă / primul atic la cornisa / aticul clădirii mai joase;
  - pentru loturile care mărginesc aceste ansambluri este interzisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale care se învecinează cu parcelele de teren în care clădirile existente sunt amplasate retras față de limitele laterale.
- avizarea acestor soluții se face în baza avizului arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică în care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan de situație (existentă și propusă), realizat pe suport topografic în sistem stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Mureș;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, atât din zona domeniului public cât și din interiorul parcelelor, cu accent pe racordările între clădiri pe limitele laterale;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim 2 loturi alăturate, pentru fiecare limită a ansamblului);
  - fotografii ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile acestuia (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansamblului).
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0 m.

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m.
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (P, P+M, P+1, P+1+M, P+2), corelată cu suprafața parcelelor, fără a depăși:



- 10m înălțime de la nivelul solului, pentru clădirile cu acoperiș terasă,
  - 13m înălțime de la nivelul solului, pentru clădirile cu acoperiș șarpantă;
  - pentru clădiri cu alte funcțiuni, care conform prevederilor specifice necesită înălțimi mai mari ale etajelor, se poate depăși înălțimea maximă cu cel mult 2m;
  - depășirea înălțimii maxime, conform paragrafului anterior se poate face numai pe baza prevederilor tehnice justificative stabilite prin normativele specifice, precizate în documentațiile tehnice pentru autorizarea construirii și însușite de vericatori tehnici de proiecte, atestați conform legii pentru cerința estențială B – siguranța în exploatare;
- podurile clădirilor P+2 se pot mansarda fără a depăși Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (CUT maxim admis pentru acest UTR),
  - fac excepție apartamentele / unitățile de cazare de la etajul 2 care se pot extinde în volumul podului existent (apartamente de tip duplex / unități de cazare cu supanță dormitor);
  - pentru iluminatul camerelor de locuit din mansardă se admit lucarne cu lățimea maximă de 1,5m, cu condiția ca suprafața liberă totală a acestora să nu depășească proporția de 1/6 în raport cu încăperii;
  - pentru locuințe, în cazul în care aria desfășurată a apartamentelor noi rezultate prin extindere în volumul podului depășește 120mp, este obligatoriu să se asigure în cadrul lotului, pentru fiecare apartament aflat în această situație:
    - locul de parcare suplimentar;
    - suprafața de spații verzi (20mp / locuitor) calculată la numărul de locuitori echivalenți aferent suprafeței suplimentare rezultate în urma mansardării;
  - având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
  - în cazurile în care se optează pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
    - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
    - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
    - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- la proiectarea de obiect, pentru autorizarea construirii, se va urmări promovarea de volumetrie, forme și plastică arhitecturală armonizate, de bun gust, realizate cu materiale de calitate.
- se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit.
- se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișă la racordul dintre perete și acoperiș;
- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla sau altele asemenea), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare,
- la fațade se vor utiliza culori pastelate, deschise, iar culorile puternice (nu stridente), vor fi folosite doar pentru accentuarea unor elemente de volumetrie;
- ponderea culorilor puternice în suprafața fațadei va fi de maxim 10%;
- racordarea între două materiale diferite de finisaj se face în mod obligatoriu cu decalarea planului dintre ele;
- este interzisă schimbarea culorilor de finisaj pe suprafețe continue realizate din același material;
- în cazul schimbărilor de unghi, culoarea finisajului fațadei, pentru același tip de material, se păstrează pe toate planurile adiacente, pâna la racordul lor cu primul plan retras, paralel cu planul fațadei;
- această regulă este valabilă și pentru elementele volumetrice decalate care ies din planul fațadei;

- toate clădirile anexă independente vor fi tratate arhitectural în concordanță și la același nivel cu clădirile principale
- pentru obținerea autorizației de construire se vor prezenta planșe color cu toate fațadele, care vor include în mod obligatoriu toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapete, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streășini etc) cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se poate emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- se interzice amplasarea pe fațade sau pe acoperișuri a echipamentelor de telecomunicații (antene repeatoare etc), sau a unităților exterioare pentru echipamentele de condiționare a aerului, ori a altor echipamente de similare, care nu țin de siguranța construcției, dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (cu carosabil, trotuare,

spații verzi, rigole, etc.), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător (se recomandă o platformă cu raza minimă de 8m), care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

#### **Staționarea autovehiculelor**

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat situat la o distanță de maxim 100m față de amplasament / parcelă / lot.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura:
  - minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 120mp;
  - minim 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafața desfășurată (fără garaj) mai mare de 120mp;
  - pentru locuințele individuale se vor prevedea platforme pentru 2 autoturisme cu acces direct din exterior, în afara împrejuririi, pentru parcare ocazională a autoturismului propriu sau al vizitatorilor;
  - pentru locuințele colective minim 10% locuri suplimentare pentru vizitatori calculate la numărul total de apartamente;
- pentru restul funcțiunilor numărul minim de locuri de parcare se stabilește în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat;
- se va planta cel puțin un arbore la 3 locuri de parcare;
- în cazul în care numărul de parcări este sub 3 locuri se va planta, minim, câte un arbore pentru fiecare lot de parcări (format din 1 sau 2 locuri).

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi plantate în suprafața de minim 30% din suprafața totală a lotului / parcelei.

#### **Împrejuriri**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejuririle vor fi realizate din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejuriri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejuririle realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejuririi și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT)**

- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 350 - 500 mp    **P.O.T. max. 35%, C.U.T.max. 0,7 (P+1)**
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 501 - 750 mp    **P.O.T. max. 30%, C.U.T.max. 0,65 (P+1+M)**
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 751 - 1000 mp    **P.O.T. max. 25%, C.U.T.max. 0,6 (P+1+M)**
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp    **P.O.T. max. 20%, C.U.T.max. 0,6 (P+2)**

## UTR IS 2z – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE – ÎN AREALE NOI

### **Utilizări funcționale permise:**

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate;
- servicii (ex: servicii bancare, dispensare, policlinici, laboratoare pentru analize medicale, săli de cosmetică, coafură, săli pentru întreținere corporală, ateliere de croitorie, service-uri pentru echipamente electrocasnice și electronice), sedii și sau reprezentanțe de firme, alte servicii similare care nu produc noxe și aflux mare de persoane;
- săli de spectacole, spații pentru expoziții, cinematografe, săli de întruniri și altele similare,
- lăcașuri de cult,
- dotari pentru turism (hoteluri, pensiuni) și alimentație publică;
- spații comerciale de capacitate medie și mare;
- spații comerciale specializate (brutării, patiserii, magazine de tip boutique, magazine pentru piese auto, magazine tip consignație sau anticariat) și altele asemenea, amplasate de regulă în spații comerciale de tip hipermarket sau la parterul blocurilor de locuințe colective;
- locuințe colective cu sau fără spații cu alte destinații la parter,
- parcaje supraterrane în clădiri etajate,
- alte dotări specifice zonelor centrale,
- zone verzi și plantații,

### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- anexe (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, anexe pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare,
- echipamente tehnico-edilitare.

### **Utilizări interzise:**

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc, amplasate independent;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel, amplasate independent;
- unități productive sau de depozitare,
- unități de prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.
- orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

Pentru a fi constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea suprafața minimă de 1500 mp;
- va avea un front la stradă de minim 30,0 m.
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;
- va avea acces direct la domeniul public;

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- de regulă, clădirile se vor amplasa la aliniament;
- retragerea de la aliniament este obligatorie în cazul în care înălțimea clădirii este mai mare decât distanța dintre aliniamente. În aceste situații clădirea se va retrage de la aliniament cu diferența de înălțime care depășește distanța între aliniamente;
- clădirile se pot amplasa retrase de la aliniament pe baza unei documentații tehnice prin care se susține și detaliază soluția propusă, avizată de Arhitectul Șef, a cărei decizie va fi susținută de

punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);

- acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize;
- în cazul în care retagerea de la aliniament nu a fost solicitată prin cererea de emitere a Certificatului de Urbanism, la depunerea documentației pentru autorizarea construirii, beneficiarul / investitorul are obligația de a solicita acest aviz emitentului Certificatului de Urbanism;
- autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale clădirii sau ansablului de clădiri,
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului);
  - fotografiile ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului).

#### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor***

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;
- se poate opta și pentru frontul continuu, tipic pentru localitățile din Ardeal și implicit din zonă (cu gang de acces poziționat lateral sau central pe latura frontului), cu condiția ca loturile organizate în acest sistem să se integreze organic în imaginea de ansamblu a străzii;
- pentru aprobarea acestui mod de organizare, ca și pentru alte sisteme care nu se încadrează modul general de amplasare a clădirilor în zonă, beneficiarul / dezvoltatorul are obligația de obține avizul arhitectului șef, a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize;
- în cazul în care retagerea de la aliniament nu a fost solicitată prin cererea de emitere a a Certificatului de Urbanism, la depunerea documentației pentru autorizarea construirii, beneficiarul / investitorul are obligația de a solicita acest aviz emitentului Certificatului de Urbanism;
- autorizația de construire nu se emite în lipsa acestui aviz;
- pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansablului de clădiri, atât din zona domeniului public cât și din interiorul parcelelor, cu accent pe racordările între clădiri pe limitele laterale;
  - toate documentele vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului);
  - fotografiile ale amplasamentului care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a amplasamentului).
- în cazul amplasării clădirilor pe limitele laterale de proprietate se vor asigura următoarele condiții:
  - peretele calcan va o lungime de maxim 15m;
  - peretele calcan nu va fi vizibil din domeniul public;
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0m.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- pe aceeași parcelă două sau mai multe clădiri, de regulă, vor avea între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/atic a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4 m;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat, cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri + 3 retras;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul panzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerea date de presiunea apei freatice.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul clădirilor va urmări promovarea formelor și materialelor de calitate;
- se va urmări realizarea de volumetrie și soluții de plastică arhitecturală care să asigure o imagine unitară la nivelul fiecărei clădiri, în concordanță cu funcțiunea specifică;
- fiecare clădire va trebui să se integreze în imaginea de ansamblu a fronturilor stradale, prin:
  - preluarea orizontalelor date de alinierile la cornișe sau aticuri,
  - armonizarea pe verticală a volumelor prin limitarea diferenței între clădiri la maxim 1 nivel în câmp / front și la maxim 2 niveluri, la intersecții de străzi sau la proiecțiile de clădiri tratate ca accente verticale pentru ritmarea fronturilor;
- Toate aceste propuneri de volumetrie vor fi aprobate în baza avizului arhitectului șef a cărui decizie va fi susținută de punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (structuri constituite la nivelul comunei / județului);
- Acest aviz va fi solicitat prin certificatul de urbanism și va fi obținut anterior tuturor celorlalte avize. Autorizația de construire nu se va putea emite în lipsa acestui aviz;
- Pentru obținerea avizului, beneficiarul / dezvoltatorul va prezenta o documentație tehnică care va detalia construcțiile propuse și care va conține, minim, următoarele documente:
  - plan situație, existentă și propusă, pe suport cadastral realizat în sistem stereo 70;
  - desfășurate la stradă, existentă și propusă;
  - perspective ale ansamblului de clădiri, cu accent pe integrarea lor în fronturile stradale;

- se interzice utilizarea de materiale neconforme (foi din tablă - sau din materiale plastice - ondulate sau amprentate cu forme care imită țigla), tâmplării cu forme atipice (ex. trapez, triunghi, etc), ornamente de tip baluștri, finisaje în culori stridente și altele similare,
- pentru obținerea autorizației de construire si vor prezenta planșe color cu toate fațadele, care vor include în mod obligatoriu toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și pereți, balustrade, parapeti, confecții metalice, tâmplării, învelitoare, elemente de tinichigerie, pazii, streășini etc) cu specificarea materialelor și culorilor pentru fiecare element în parte, cu referiri la codurile standardizate (coduri RAL sau coduri de firmă utilizate pe piața construcțiilor) care pot fi identificate la recepția la terminarea lucrărilor;
- în lipsa elementelor prezentate anterior nu se emite autorizația de construire iar documentația tehnică pentru autorizarea construirii se restituie solicitantului pentru completarea ei;
- este interzisă recepția construcțiilor la terminarea lucrărilor dacă nu au fost respectate în execuție finisajele stabilite prin autorizația de construire;
- se interzice amplasarea pe fațade sau pe acoperișuri a echipamentelor de telecomunicații (antene repeatoare etc), sau a unităților exterioare pentru echipamentele de condiționare a aerului,
- se va da o atenție deosebită soluțiilor de izolare termică a clădirilor în scopul reducerii consumului de energie și a emisiilor de energie și carbon în atmosferă.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc),
- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz,
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

### **Staționarea autovehiculelor**

- autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă se asigură numărul minim necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe un teren privat situat la o distanță de maxim 100m față de amplasament / parcelă / lot.
- stabilirea numărului minim de locuri de parcare se face în conform prevederilor RGU aprobat prin HGR 525 / 1996, actualizat, sau a normativelor specializate, în vigoare la data autorizării;
- pentru clădirile de locuit se vor asigura:
  - minim un loc de parcare / apartament sau lot edificat cu locuință individuală în având suprafața desfășurată de maxim 120mp;
  - minim două locuri de parcare / apartament sau lot edificat cu locuință individuală în având suprafața desfășurată peste 120mp;
  - minim 10% loturi suplimentare pentru vizitatori calculate la numărul total de apartamente / locuințe individuale;
  - se va planta cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare;
  - în cazul în care numărul de parcări este sub 5 locuri se va planta, minim, câte un arbore pentru fiecare lot de parcare (de la 1 la 4 locuri).

### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe verzi plantate din suprafața totală a lotului / parcelei.
- pentru construcții administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10 – 15% din suprafața terenului;
- pentru construcții de învățământ, culte spațiile verzi vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi min 20% din suprafața terenului;
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi min. 5% din suprafața terenului;
- pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi min. 30% din suprafața terenului.

### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 1,5**



## UTR ID 1z - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE MICI

### **Utilizări funcționale permise:**

- activități productive nepoluante,
- activități de depozitare pentru materiale nepoluante,
- ateliere de întreținere, reparații,
- zone verzi și plantații,

### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- locuințe existente pentru care se admit numai lucrări de întreținere fără extinderi;
- sedii administrative pentru întreprinderi, reprezentanțe comerciale,
- sedii de birouri și servicii profesionale din domeniul terțiar,
- baze sportive de capacitate redusă și fără aflux mare de spectatori;
- echipamente tehnico-edilitare.

### **Utilizări interzise:**

- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- activități productive, funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- pentru a fi construibile, loturile trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:
  - suprafața minimă a parcelei de cel puțin:
    - 500 mp pentru locuințe și baze sportive;
    - 1000 mp pentru activitățile de tip industrial;
  - adâncimea lotului să fie mai mare decât frontul la stradă;
  - accesul la lot se face direct dintr-o cale publică sau printr-o cale de acces cu lățimea carosabilului de minimum 5,5 m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- fac excepție loturile construite existente; în cazurile în care suprafața lor este mai mică decât suprafața precizată la alineatul anterior, pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor și clădirilor cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul clădirilor existente.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 6,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- fac excepție clădirile existente pentru care se păstrează amplasamentul existent (la distanțe mai mici de 6m); pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiunilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- pentru locuințe:
  - față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;
  - față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0m;

- fac excepție locuințele existente pentru care se păstrează amplasamentul existent (la o distanță mai mică de 3,0m); pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor.
- pentru clădirile cu caracter industrial:
  - retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
  - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
  - fac excepție clădirile existente pentru care se păstrează amplasamentul existent; (la o distanță mai mică de 6,00 m);
  - pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea / eficientizarea funcțiilor existente cu condiția ca lucrările de modernizare / eficientizare să se facă numai în volumul existent al clădirilor;
  - în cazurile în care lucrările de eficientizare presupun instalații / echipamente tehnologice care au nevoie de gabarite mai mari și nu pot fi amplasate în volumele clădirilor existente, pentru autorizarea lucrărilor de modernizare, documentația de autorizare trebuie să conțină obligatoriu:
    - proiectul tehnologic al instalației / echipamentului tehnologic necesar pentru modernizare din care trebuie să rezulte:
      - gabaritul instalației / echipamentului necesar pentru modernizare;
      - poziția instalației / echipamentului în schema fluxului tehnologic;

un memoriu, întocmit de către un elaborator de documentații de mediu autorizat, care va prezenta modul de reducere a noxelor prin procesul de producție modernizat în raport cu noxele emise în procesul tehnologic existent.

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

- pentru locuințe înălțimea maximă a clădirilor va fi P, P+M, P+1
- pentru clădirile cu caracter industrial înălțimea maximă a clădirilor va fi 15 m;
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru modernizarea fluxurilor tehnologice existente, este nevoie de instalații / echipamente cu înălțimi mai mari;
- justificarea acestor cerințe se face în baza proiectului tehnologic prin care se precizează:
  - gabaritul instalațiilor / echipamentelor necesare pentru modernizare;
  - poziția acestor instalații / echipamente în fluxul tehnologic modernizat;
- pentru funcțiuni sportive, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită în funcție de înălțimea liberă normată specifică fiecărui tip de teren de sport adăpostit;
- în cazul unui spațiu polivalent care adăpostește mai multe terenuri de joc, se va lua în calcul cea mai mare înălțime normată;
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:

- eliminarea apei freatiche din săpături în timpul execuției;
- izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
- dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatiche.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- 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;
- în cazul clădirilor cu caracter industrial fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz;
- se interzice dispunerea aeriană pe spațiul public a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării selective a deșeurilor:
  - deșeuri municipale;
  - deșeuri reciclabile;
  - deșeuri tehnologice nepericuloase;
  - deșeuri periculoase.
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

### **Circulații și accese**

- toate parcelele vor avea acces dintr-o cale publică – cu lățimea carosabilului de minimum 5,5 m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- în cazul străzilor înfundate se va asigura obligatoriu o platformă de întoarcere la capătul înfundat al străzii, dimensionată corespunzător, care să permită întoarcerea autospecialelor cu gabarit mare (mașini de intervenție ISU, Aquaserv, Electrica, colectare deșeuri municipale etc).

### **Staționarea autovehiculelor**

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

### **Spații libere și spații plantate**

- în cazul locuințelor:
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.
- pentru clădirile cu caracter industrial:
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului;
  - se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți;
  - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - suprafața de spații verzi prevăzută va fi de minim 15% din suprafața totală a lotului.

### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri,
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- pentru locuințe și funcțiuni neindustriale **P.O.T. max. = 35%, C.U.T max. = 0,7**
- pentru funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 2.5 mc / mp**
- pentru sistemele gonfabile utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dar se respectă următoarele prevederi:
  - sistemul trebuie să acopere cel puțin suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a terenului de jos, specifică normată, măsurată de la limita terenului de joc spre exterior;
  - distanța de la cort la limitele de proprietate trebuie să respecte prevederile Codului Civil.

## UTR ID 2z - ZONĂ PENTRU INDUSTRIE, TEHNOLOGIE, SERVICII SI COMERȚ

### **Utilizări funcționale permise:**

- unități de producție și de depozitare nepoluante,
- unități pentru activități tehnologice;
- activități complementare de cercetare și dezvoltare legate de activitățile industriale de bază,
- servicii administrative,
- servicii de tip industrial,
- sedii de companii și firme,
- reprezentanțe comerciale,
- sedii de birouri și servicii profesionale,
- spații expoziționale,
- comerț în unități de tip supermarket și / sau hipermarket,
- zone verzi de protecție.

### **Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- locuințele de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- ateliere școală pentru elevi și studenți;
- unități pentru servicii medicale;
- unități de cazare pentru personalul detașat sau delegat în cadrul unităților din zonă;
- parcaje în clădiri;
- stații de alimentare cu carburanți;
- parcuri auto;
- spălătorii auto;
- service-uri auto;
- dotări și baze sportive;
- totemuri și alte mijloace publicitare;
- echipamente tehnico-edilitare.

### **Utilizări interzise**

- unități productive, de depozitare sau pentru prestări servicii de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă:
  - 2000 mp suprafața minimă;
  - 40 m deschidere la domeniul public;

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 15,0 metri;
- spațiul dintre aliniament și retragere va fi destinat parcării preuzinale și spațiilor verzi de protecție.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic a clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic a clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor cu destinație industrială și /sau de depozitare va fi de 20,0 metri,
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru modernizarea fluxurilor tehnologice existente, este nevoie de instalații / echipamente cu înălțimi mai mari;
- justificarea acestor cerințe se face în baza proiectului tehnologic prin care se precizează:
  - gabaritul instalațiilor / echipamentelor necesare pentru modernizare;
  - poziția acestor instalații / echipamente în fluxul tehnologic modernizat;
- pentru funcțiuni sportive, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită în funcție de înălțimea liberă normată specifică fiecărui tip de teren de sport adăpostit;
- în cazul unui spațiu polivalent care adăpostește mai multe terenuri de joc, se va lua în calcul cea mai mare înălțime normată;
- înălțimea maximă va fi P+2 niveluri (+3 retras);
- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate

menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz;

- se interzice dispunerea aeriană pe spațiul public a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării selective a deșeurilor:
  - deșeuri municipale;
  - deșeuri reciclabile;
  - deșeuri tehnologice nepericuloase;
  - deșeuri periculoase.
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică cu lățimea carosabilului de minim 6,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- dacă circulația se face pe un sigur sens, lățimea carosabilului trebuie să fie de minim 3,5 m.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme de parcare la sol, amplasate astfel încât să nu perturbe fluxul tehnologic.

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului;
- se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- suprafața de spații verzi prevăzută va fi de minim 15% din suprafața totală a lotului/loturilor ce deservește o funcțiune;
- în cazul dezmembrărilor sau reparcelărilor, acest procent se va asigura pentru fiecare lot sau funcțiune rezultate în urma dezmembrării/reparcelării.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,20 metri;
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale similare cu cele utilizate pentru investițiile de bază;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor la somația autorității publice, fără a fi necesară decizia instanței;
- în cazul refuzului beneficiarului / investitorului, autoritatea publică poate dispune demolarea împrejmuirii și va recupera de la beneficiar / investitor cheltuielile aferente lucrărilor de demolare.

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- pentru locuințe și funcțiuni neindustriale P.O.T. max. = 50%, C.U.T max. = 1,5
- pentru funcțiuni industriale P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 7,5 mc / mp
- pentru sistemele gonfabile utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dar se respectă următoarele prevederi:
  - sistemul trebuie să acopere cel puțin suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a terenului de jos, specifică normată, măsurată de la limita terenului de joc spre exterior;
  - distanța de la cort la limitele de proprietate trebuie să respecte prevederile Codului Civil.

**UTR SPz - ZONĂ PENTRU AGREMENT, SPORT, TURISM ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE**

**Utilizări funcționale permise:**

- parcuri, spații verzi și plantate;
- terenuri și amenajări pentru sport și / sau agrement în aer liber sau în spații închise (săli de sport),
- piste pentru biciclete,
- mobilier urban, fântâni și jocuri de apă; amenajări pentru joc și odihnă;
- bazine de înot deschise sau acoperite,
- spații pentru administrare și întreținere inclusiv spații pentru vestiare și / sau grupuri sanitare,
- echipamente tehnico-edilitare și de transport utilități,
- culoare verzi de protecție pentru echipamente tehnico-edilitare și de transport utilități.

**Utilizări funcționale permise cu condiții:**

- dotări specifice pentru turism (sat de vacanță, camping, parc de rulote etc),
- parcuri;
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

**Utilizări interzise**

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor verzi,
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate,
- amenajări exterioare care pot produce daune de orice fel loturilor vecine.

**Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai puțin de 1000mp;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



- având în vedere natura terenului de fundare în zonă (terenuri situate în albia majoră a râului Mureș în care nivelul pânzei freatice este foarte aproape de suprafață), nu se recomandă realizarea de subsolurilor sau demisoluri sub cota maximă a apelor subterane, stabilită prin studiile geotehnice;
- în cazurile în care se optează totuși pentru acest tip de soluție, documentația tehnică de autorizare a construirii va cuprinde în mod obligatoriu soluții detaliate pentru:
  - eliminarea apei freatice din săpături în timpul execuției;
  - izolarea subsolului / demisolului împotriva pătrunderii apelor subterane;
  - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au fost racordate la toate utilitățile necesare funcționării sau la care utilitățile necesare nu funcționează (ex: este realizat racordul fizic dar nu este funcțional);
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri optice;
- se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc);
- pentru cazurile în care se solicită spre autorizare soluții, instalații și echipamente pentru funcționare independentă de infrastructura publică existentă în zonă, parțial sau total, autorizația se va emite numai în cazurile în care documentațiile depuse acoperă toate fazele: producere energie, utilitate (apă); modul de distribuire și utilizare a acestora; modul de neutralizare a reziduurilor (ex. tratarea apelor uzate menajere) asigurarea necesarului pentru funcționarea construcțiilor și soluțiile de backup în caz de avarie sau de întrerupere a funcționării. Toate aceste documentații trebuie să fie verificate de verificatori și/sau auditori atestați conform legii și avizate de ABA, DSP și APM, după caz;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje (cu peste 10 locuri de parcare), circulații și platforme exterioare;
- fiecare lot va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

#### **Circulații și accese**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Staționarea autovehiculelor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Spații libere și spații plantate**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **Împrejurimi**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

P.O.T. max. = 25 %

C.U.T. max. = 0,35

## **UTR C<sub>TR</sub> – ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURA RUTIERĂ**

### **Delimitare și definiții:**

- zona străzilor publice din intravilan și extravilan
- prin **zona străzii** se înțelege coridorul de teren care asigură profilul integral al străzii (lățimea străzii) pe toată lungimea acesteia.
- lățimea străzii include: carosabil, piste de biciclete, trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).
- străzile din teritoriul reglementat prin acest PUZ vor avea culoare cu lățimea minimă de:
  - 18,0 -12,0 m – pentru străzi principale;
  - 12,0 – 9,0 m – pentru străzi secundare;
  - 9,0 – 6,0 m – pentru străzi locale și /sau cu sens unic.
- pentru rețeaua de străzi, se vor asigura profile transversale cu respectarea condițiilor impuse de normativele în vigoare (STAS 10144/1-90, STAS 10144/2,3-91), ținând seamă de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier și de utilizarea rațională a terenurilor, pentru o perioadă de perspectivă de minim 15 ani;
- la amenajarea intersecțiilor se vor asigura, câmpurile de vizibilitate conform distanțelor prevăzute în normative (STAS 1044/3).

### **Utilizări admise:**

În zona străzilor publice sunt permise:

- realizarea și amplasarea elementelor de circulație și siguranță aferente (marcaje, semne de circulație, semafoare etc);
- amplasarea de rețele și echipamente de infrastructură edilitară, publice;
- realizarea de accese la loturi / proprietăți;
- lucrări de construcții și instalații de întreținere și exploatare, aferente străzilor publice;

### **Utilizări interzise:**

În zona infrastructurii transporturilor rutiere se interzic:

- amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare:
  - afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului;
  - prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- practicarea comerțului ambulant;
- alte utilizări decât cele admise.

### **Restricții:**

- amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în curbe, în intersecții și pe suprafețele care afectează vizibilitatea participanților la trafic;

- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a oricăror alte obstacole;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150m în localitate și mai mică de 250m în afara localității, distanță calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul zonelor de drum aflate în curbe periculoase.

***Alei de circulație cu caracter privat***

- străzile de acces cu caracter privat vor corespunde normelor în vigoare și vor permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă;
- ele se supun aceluiași reglementări ca și străzile publice;
- lățimea minimă a profilului străzii va fi de 9 m;
- accesele carosabile vor fi păstrate libere în permanență;
- profilul străzilor private va asigura lățimile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- de regulă se vor evita străzile înfundate. În cazurile în care din motive justificate este necesară o astfel de soluție, amenajarea acestor străzi se va face astfel încât capătul înfundat al străzii să se deschidă într-o platformă care permite întoarcerea în siguranță a vehiculelor ce deservește zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. Winkler Eniko