

Anexa 4 – UTR Conform Documentațiilor de urbanism

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism, au fost preluate și delimitate distinct unitățile teritoriale de referință (UTR) aferente documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), aprobate sau aflate în procedură de aprobare la data elaborării documentației.

Aceste zone constituie subzone urbanistice reglementate specific, pentru care condițiile de construire, ocupare și utilizare a terenurilor sunt stabilite prin documentațiile de urbanism aferente și prin regulamentele locale de urbanism aprobate odată cu acestea.

Reglementările stabilite prin documentațiile PUZ/PUD prevalează asupra prevederilor generale ale prezentului Regulament Local de Urbanism, exclusiv în limitele teritoriale aprobate ale acestora și numai în măsura în care nu contravin legislației urbanistice și de construire în vigoare.

UTR	Tip	Documentație	Nr. Pagină
1	PUD	Bărdești Florea	pag. 2
2	PUD	Sântana de Mureș Str. Panseluțelor	pag. 16
3	PUZ	Bărdești – Voinicenilor	pag. 34
4	PUZ	Curteni Str. Nouă – Zereș	pag. 55
5	PUZ	Horgoșa Nord	pag. 95
6	PUZ	Horgoșa Str. Bujorului – Magnoliei	pag. 111
7	PUD	Horgoșa Str. Crizantemelor – Cămin bătrâni	pag. 142
8	PUZ	Sântana de Mureș CAP – Centru comercial	pag. 149
9	PUZ	Sântana de Mureș – locuințe individuale	pag. 179
10	PUZ	Sântana de Mureș Str. Salcânilor	pag. 197
11	PUZ	Sântana de Mureș Str. Sportivilor – Creșă CNI	pag. 214
12	PUZ	Sântana de Mureș Str. Viorelelor – Berki	pag. 218
13	PUZ	Sântana de Mureș Str. Viorelelor – Ghiocilor	pag. 236
14	PUZ	Sântana de Mureș Str. Voinicenilor – Country	pag. 257
15	PUZ	Sântana de Mureș Str. Iris – Liliacului – Oprea	pag. 270
16	PUZ	Sântana de Mureș Str. Panseluțelor – Kertesz	pag. 279
17	PUZ	Sântana Sud	pag. 289
18	PUZ	Bărdești – Așezământ bisericesc	pag. 395
19	PUZ	Sântana de Mureș Str. Prunului – Villor Bîrsan	pag. 417
20	PUZ	Sântana de Mureș – Clădire multifuncțională	pag. 435

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

ELABORARE PUD IN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUA CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE

CF NR. 52588

loc. Bardesti, com. Santana de Mures, jud. Mures

Proiect:	ELABORARE PUD IN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUA CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
Faza de proiectare:	P.U.D.
Proiectant :	S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.
Beneficiar:	CIUPITU GIGI si CIUPITU ALEXANDRAA

Semnături

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații elaborate.....	5
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	6
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5. Destinația clădirilor.....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	6
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.8. Adâncimea apei subterane.....	8
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	8
3.10. Analiza fondului construit existent.....	9
3.11. Echiparea existentă.....	9
4. REGLEMENTĂRI.....	9
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	9
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	10
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	10
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	10
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	11
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	11
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....	11
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....	11
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	12

4.12.	Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi.....	12
4.13.	Profiluri transversale specifice.....	12
4.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală	12
4.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)	12
4.16.	Coeficientul de utilizare al terenului.....	13
4.17.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	13
	Alimentarea cu caldura a imobilului	13
	Instalații de telecomunicații	
4.18.	BILANȚ TERITORIAL	14
5.	Concluzii	14

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	ELABORARE PUD IN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUA CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
Inițiator (beneficiar):	Ciupitu Gigi si Ciupitu Alexandra
Elaborator (proiectant):	S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.
Data elaborării:	2021

1.2 Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu doua cladiri pentru locuinte individuale, s-au detaliat distantele fata de vecinatati, modul de amplasare a constructiei pe parcela incadrandu-se in prevederile PUG Santana de Mures, amenajare alei acces semicarosabile, amenajare alei pietonale, amenajare spatii verzi. Cladirile propuse vor avea regimul de inaltime reglementat in PUG Santana de Mures.

Accesul pe teren se face de pe drumul privat, ce delimiteaza amplasamentul pe latura sudica a acestuia.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura sudica este drumul de acces.

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire imobile locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1.
- Amenajarea terenului cu alei semicarosabile, parcaje, alei pietonale si spatii verzi.
- Racordare constructii propuse la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona, sau in curs de dezvoltare.
- Interdictie de construire pentru viitoarele dezvoltari urbanistice.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul cu suprafața de 1234,00 mp, cu folosința actuală teren arabil, este situat în intravilanul localității Bardești, comuna Santana de Mureș, FN, județul Mureș și aparține beneficiarilor.

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

- PUG Santana de Mureș
- PUZ – Restructurare zonă și stabilire infrastructură, aprobat prin HCL Santana de Mureș nr. 24/2015
- Baza topografică a amplasamentului, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:500.

Amplasare:

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament prin PUD;
- se vor respecta zonele cu interdicție de construire pentru viitoarele dezvoltări urbanistice;
- prin PUD se vor stabili retragerile față de limitele posterioare și laterale;

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul localității Santana de Mureș.

Prin PUG Santana de Mureș și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zonă în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire (locuințe individuale și locuințe colective) ca funcțiune predominantă, prevedere în care se înscrie programul beneficiarului.

Imobilele propuse se încadrează în prevederile PUG Santana de Mureș (indicatori urbanistici, regim de înălțime, retrageri de la aliniament, construcții pe același lot), PUZ-ul aprobat în imediată vecinătate, fondul construit din apropierea amplasamentului studiat, caracteristicile drumului de acces, parcelele cu care se învecinează amplasamentul studiat, este edificată cu o construcție având aceeași destinație și caracteristici arhitecturale precum investiția propusă.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca:

- PUG Santana de Mureș.
- Baza topografică a amplasamentului, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:500.
- Studiul Geotehnic

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul auto pe parcelă se face din drumul privat care se descarcă pe DN15E / str. Voinicenilor.

Parcela studiată este delimitată de terenuri proprietate privată pe trei laturi, iar pe latura sudică este un drum de acces de asemenea privat, cu acces din DN15E / str. Voinicenilor. În PUZ aprobat este prevăzut drumul de acces cu ampriza de 10 metri, urmând a ceda teren și loturile din partea sudică a drumului privat. Pe celelalte 3 laturi sunt proprietăți private.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Santana de Mures în zona de nord, nord-vest, zonă relativ liberă din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber și are categoria de folosință arabil în extrasul CF.

Imaginea globală reprezentată e aceea de teren slab construit (clădiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Amplasamentul studiat are o suprafață de 1234,00 mp conform extrasului CF Nr. 52588 Santana de Mures.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Mobilarea parcelei cu două locuințe individuale cu regimul de înălțime P, respectiv P+1, se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Pe parcelele cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura estică și pe latura vestică urmează a fi edificate imobile având aceleași caracteristici arhitecturale precum imobilele propuse spre realizare prin prezentul studiu.

3.5. Destinația clădirilor

Imobilele propuse prin studiul realizat vor avea destinația de imobile de locuințe individuale P, respectiv P+1. Predomina funcțiunea de locuire, pe terenurile din proximitatea amplasamentului.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public. Suprafața terenului luat în studiu este de 1234,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile	0,0	0,0	431,9	35,0
Circulații carosabile și parcaje	0,0	0,0	105,0	8,5
Circulații pietonale	0,0	0,0	55,7	4,5
Spații verzi amenajate	0,0	0,0	641,4	52,0
Teren neconstruit	1234,0	100,0	-	-
Total suprafața studiată	1234,0	100,0	1234,0	100,0

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.

Având în vedere relieful de pantă, în cazul săpăturilor în debleu și având în vedere că stratificația înglobează fracțiuni nisipoase de peste 30 %, care, îmbibate cu apă (în cazul în care acesta apare), sub influența undelor seismice se supun fenomenelor de lichefiere, chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter, se recomandă efectuarea de ziduri de sprijin. În acest caz este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformări probabile, orientativ pentru complexele de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2007.

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare τ și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate. În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă (-1,00 m), cu urmărirea apariției formațiunii de la această adâncime în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

Se recomandă realizarea de fundații continue armate, în trepte (având în vedere relieful de pantă).

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active a pantei, nici deformări/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente. În vederea menținerii condițiilor de stabilitate a amplasamentului și alegerea unor soluțiilor optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele:

se recomandă construcții cu structură ușoară;

retragerea amplasamentului construcției cât mai aproape de zona terenului cu pante line, zona cea mai sigură din punct de vedere a stabilității (pe zona amplasamentului supus terasării);

realizarea unor ziduri de sprijin ușoare, în partea din amont a amplasamentului (unde se vor executa săpături în debleu), încastrate în stratul cu mare consistență, unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în debleu (dacă este cazul);

se vor realiza șanțuri de scurgere și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv;

se recomandă execuția drenajelor de adâncime locale perpendiculare pe pantă cu rolul evacuării permanente a apei de infiltrație din masiv în perioadele cu precipitații îndelungate, ca factor de stabilitate pentru menținerea echilibrului de pantă;

un sistem de fundații, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice;

pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe amplasament, în vederea evitării încărcărilor suplimentare;

profilarea taluzului în zonele cu înclinare mare a pantei (dacă este cazul), prin reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren.

se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității a zonelor de pantă.

În vederea unor calcule mai detaliate, se recomandă a se efectua calcule la verificarea de tasare și compresibilitate a straturilor, respectiv, verificarea stabilității pantei, prin suplimentarea studiului geotehnic cu minim 1 foraj, când deja se cunoaște greutatea estimată [kN/m² (kPa) sau t/m²], cota tălpii de fundație și a dimensiunilor construcției și a fundației construcției propusă.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,12 \cdot g$ (K_s – coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 100 ani.

3.8. Adâncimea apei subterane

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord nord-est spre direcția sud sud-vest, și pe plan local, tributarul lui de dreapta, pâraul Voiniceni, străbătând regiunea dinspre nord spre sud sud-est, curs mediu, respectiv, afluentul de dreapta al pâraului Voiniceni, pâraul Bărdești, traversând zona dinspre vest spre est, curs inferior, formând zone de luncă și terase bine/moderat/slab dezvoltate pe cursurile lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. Apa subterană în zona colinară se întâlnește sub formă de acumulări lenticulare, în lentilele nisipoase locale.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15 \cdot g$ și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani.

3.10. Analiza fondului construit existent

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Fondul construit existent în momentul de față este aproape inexistent, în zona fiind edificat un singur imobil, din cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL 24/2015 care a reglementat 5 loturi și infrastructura aferentă cu o ampriza de 10.00 m.

Retragerea față de aliniamentul la stradă respectă retragerea stabilită prin PUZ-ul aprobat cu HCL 24/2015 și este de 5.00 m.

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoviri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT_{max}. de 35 %, date identice cu cele reglementate în PUZ-ul aprobat cu HCL 24/2015.

3.11. Echiparea existentă

Pe drumul privat sunt în curs de dezvoltare rețelele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaz. Studiul de echipare a parcelei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării clădirii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare la sistemul centralizat de rețele existente în zona.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele. Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Zona studiată se află în intravilanul localității Bardesti, comuna Santana de Mures, județul Mureș.

În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea nordică a acesteia.

Circulația carosabilă generală este asigurată de pe DN15E / str. Voinicenilor și se va soluționa prin realizarea unui drum privat.

Circulația pietonală se va soluționa pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii din proximitatea amplasamentului.

Terenul studiat este delimitat spre nord, vest și est de parcele proprietate privată, iar în partea de sud de drumul de acces.

Prin PUG Santana de Mures, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat in UTR L6.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUG Santana de Mures in vigoare adaptate la modul de organizare specific al parcelei studiate, pe care se propune studiu de amplasare si accesibilitate pentru cladirile de locuinte individuale cu regimul de inaltime P, respectiv P+1.

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevderile PUG Santana de Mures (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniament), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (ce are in plan o ampriza de 10.00m), pe parcelele cu care se invecineaza terenul exista PUZ aprobat prin HCL 24/2015, iar una din ele este edificata cu o locuinta, se considera ca la baza obtinerii/intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei poate sta o documentatie urbanistica de tip PUD.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor propuse, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT max. 35 % și un CUT max – 0,50 (P+1), propunerea facuta se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată

Suprafata terenului studiat este de 1234,00 mp, conform Extras CF anexat documentatiei (CF Nr. 52588). Prin PUD se studiaza amplasarea unei constructii P+1, avand destinatia de locuinta individuala, avand o suprafata construita de cca. 100,00 mp si o suprafata desfasurata totala de cca. 200,00 mp si unei alte constructii P avand destinatia de locuinta individuala cu o suprafata construita si desfasurata de cca. 130 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată pe urmatoarele aliniamente existente conform PUZ Unirii:

- La Nord:
 - min. 5 m
- La Est:
 - min. 3.0 m
- La Vest:
 - min. 3.0 m
- La Sud:
 - min. 5.0 m

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Imobilele propuse prin studiul realizat vor avea destinatia de imobile pentru locuinte individuale P respectiv P+1. Se pastreaza functiunea de locuire, pe terenurile din proximitatea amplasamentului este aprobat un PUZ imobilele avand aceleasi caracteristici arhitecturale si conditii de amplasare pe parcela precum imobilul propus prin PUD.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Zona studiata se află în intravilanul localității Bardesti, comuna Santana de Mures, județul Mureș.

În raport cu restul localitatii terenul ce urmeaza a fi construit, este situat în partea de nordica a acesteia.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie-redușă, drumul privat asigurând legătura cu celelalte artere de circulație ale localitatii, iar cea mai apropiată artera de importanță majoră este îndepărtată, pe DN15E / str. Voiniceniilor.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor ce deserveșă zona cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii din proximitatea amplasamentului.

Pentru construirea imobilelor pentru locuintele individuale, s-a ales varianta amenajării unor parcaje în spațiul parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

Pe amplasamentul studiat s-a propus realizarea unei alei de acces semicarosabile având un gabarit de cca. 6,00 m, în apropierea careia s-a propus realizarea unui alei pietonale (trotuar de gardă pentru imobilul propus).

4.8. Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural

Relatiunea constructiilor si amenajarilor propuse cu formele de relief este buna în sensul adaptării la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

Zona face parte dintr-un areal cu densități reduse, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximi stabiliți prin Regulamentul de urbanism.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și

pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Programul functional al locuirii individuale, plantatiile si amenajarea domeniului public asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de utilitati a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului

Studiul contribuie la realizarea obiectivului de utilitate publica al strazii de acces ce deservește amplasamentul astfel propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor urbane ale zonei.

4.12. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi

Clădirile ce reprezintă imobile pentru locuinte individuale se poziționează prin retragere de la aliniamentul stradal cu o retragere de min. 5,00 m față de limita de proprietate la strada. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinlor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat in curs de dezvoltare în zona.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces. Terenurile libere neconstruite se propun a fi amenajate ca spatii verzi (loc pentru petrecerea timpului liber), loc de joaca pentru copii, pentru reducerea suprafetelor impermeabilizate se propune realizarea aleilor de acces semicarsabile din pavele prefabricate inierbate.

4.13. Profiluri transversale specifice

Accesul pe parcela se realizeaza din drumul de acces reglementat, privat ce are in plan o ampriza de min. 10.00 m in dreptul ampalsamentului studiat. Pe parcela se propune realizarea unei alei de acces semicarosabile de 6,00 m, in aproierea acestia s-a propus reaizarea unei alei pietonale (trotuar de garda).

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pe zona studiata pentru amplasarea imobilului propus terenul studiat nu are panta semnificativa. Terenul va fi amenajat cu pavele prefabricate inierbate pentru aleile semicarosabile si trotuar de garda realizat din beton impermeabilizat pentru aleile pietonale (trotuar de garda). Pe parcela se vor amenaja locuri de parcare conform normelor in vigoare realziate cu acelasi tip de pavaj precum aleile semicarosabile. Restul parcelei va fi manajate cu spatii verzi, plantatii, loc de joaca pentru copii etc.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Constructiile propuse se vor retrage de la aliniament cu minim 5.00 m, in aliniament cu constructiile invecinate, fata de limitele laterale se vor retrage cu minim 3.00 m, iar fata de limita posterioara se va retrage cu minim 5.00 m

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H max = caracteristic construcțiilor cu regim de înălțime P, P+M și P+1;

H streșină = caracteristic construcțiilor cu regim de înălțime P, P+M și P+1;

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 35.00 %

Conform CU și PUG Santana de Mures limita maximă a P.O.T. este de 35.00 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.50 (P+1)

Conform CU și PUG Santana de Mures limita maximă a C.U.T. este de 0.50 (P+1).

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este în curs de dezvoltare.

Alimentare cu apă rece

În proximitatea amplasamentului există rețele edilitare de alimentare cu apă conform planșei de Reglementări edilitare.

Alimentarea cu căldură a imobilului

Agentul termic va fi asigurat prin centrale termice cu gaz și este în curs de dezvoltare

Canalizare/ ape uzate menajere

Captarea apelor pluviale/menajere este în curs de dezvoltare, iar până la dezvoltarea acestor facilități se realizează o soluție de colectare ecologică în bazine proprii.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,0	0,0	431,9	35,0
Circulatii carosabile si parcaje	0,0	0,0	105,0	8,5
Circulatii pietonale	0,0	0,0	55,7	4,5
Spatii verzi amenajate	0,0	0,0	641,4	52,0
Teren neconstruit	1234,0	100,0	-	-
Total suprafata studiata	1234,0	100,0	1234,0	100,0

5. Concluzii

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevderile PUG Santana de Mures (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniamet), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (ce are in plan o ampriza de 10.00m), pe parcelele cu care se invecineaza terenul exista PUZ aprobat, iar una din ele este edificata cu o locuinta, se considera ca la baza obtinerii/intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei poate sta o documentatie urbanistica de tip PUD

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
Arh. Borsa Sergiu-Adrian

BENEFICIAR: VERES SZASZ KATALIN

PUD

Plan Urbanistic de Detaliu **CASĂ DE LOCUIT**

Locația: str. Panseluțelor, FN, Sântana de Mureș,
Județul Mureș

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 483.0

Februarie 2019

FOAIE DE GARDĂ

P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu

- *Denumirea lucrării:* PUD Casă de locuit
- *Amplasament:* str. Panseluțelor, FN, Sântana de Mureș jud. Mureș
- *Beneficiar:* Veres Szasz Katalin
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L
Tg. Mureș, str. Cutezanței, nr.22/13
- *Nr. Proiect:* 483.0
- *Data elaborării:* Februarie 2019

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România Nr. 568

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de amenajarea
teritoriului

categoria **C**

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de urbanism

categoria **D,E**

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
	arh. Alexandra Simona MAGHIAR	.....
- Desenat	arh. Alexandra Simona MAGHIAR	.....
	Tehn. Raluca Andreea Blaga	.....

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu	6
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	7
2.1 Concluzii din documentații elaborate	7
2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD	10
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	10
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	10
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți	10
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere	11
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	11
3.5. Destinația clădirilor.....	11
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	11
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei	11
3.7.1 Adâncimea apei subterane	11
3.7.2 Parametri seismici caracteristici zonei	12
3.7.3 Analiza fondului construit existent	12
3.8. Echiparea existentă	12
4. REGLEMENTĂRI.....	12
4.1. Obiective noi solicitate prin temă	12
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor noi solicitate prin temă	12
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	13
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.	13
4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	13
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	14
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	14
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	14
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta	14
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării	14
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	14
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	15
4.13. Profiluri transversale specifice.....	15
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	15
4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)	15
4.16 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	15
4.17. Bilanț teritorial.....	16
5. CONCLUZII.....	16

PARTEA DESENATĂ

A 1	Plan de Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A 1.1	Extras din PUG Sântana de Mureș	scara 1 : 5000
A 2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A 3	Reglementări uranistice - zonificare	scara 1 : 500
A 3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 200
A 4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A 5	Obiective de utilitate publică	scara 1 : 500
A 6	Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea d-nei Veres Szasz Katalin, proprietara terenului, la recomandarea Primăriei comunei Sântana de Mureș, respectiv a Consiliului Județean Mureș, prin:

— Certificatul de Urbanism nr. 234 din 01.10.2018.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- construirea clădirilor conform regulamentului de urbanism aferent zonei UTR L4;
- constituirea legăturilor la rețelelor stradale și edilitare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea proiectului:* PUD Casă de locuit
- *Amplasament:* str. Panseluțelor, FN, Sântana de Mureș jud. Mureș
- *Inițiator (Beneficiar):* Veres Szasz Katalin
- *Elaborator (Proiectant):* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Februarie 2019
- *Proiect nr:* 483.0

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, la limită cu intravilanul localității Curteni. De pe strada principală a localității, care este totodată și drum comunal (DC 146), care face legătura cu localitatea Curteni, la limita localității Sântana de Mureș, pe partea stângă se deschide strada Panseluțelor, care are construcții edificate pe partea stângă, iar după aproximativ 200 de metri, pe partea stângă, se deschide o nouă stradă, paralelă cu strada principală. Această stradă, pe moment, răspunde tot la numele de str. Panseluțelor. Pentru ușurința înțelegerii să-i spunem str. Panseluțelor 2. Parcela beneficiarului se află pe partea stângă a străzii Panseluțelor, la intersecția cu strada cu același nume (str. Panseluțelor 2).

Terenul reglementat are o suprafață de 2.790 mp.

Zona studiată, care cuprinde terenuri din domeniul public este de 2.930 mp.

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

- Veres Szasz Katalin – CF nr. 53098/Sântana de Mureș.

Destinația actuală: intravilan – arabil.

Conform PUG Sântana de Mureș, zona studiată este situată în UTR – **L4**– *zonă pentru locuințe* și este o zonă cu **interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ/PUD** pentru reglementarea zonei.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- obtinerea Autorizatiei de Construire pentru investitia :

Casă de locuit str. Panseluțelor, FN, localitatea Sântana de Mureș

- rezolvarea accesului carosabil și pietonal în afara parcelei,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei,
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- indicare trasee utilități (apă, canalizare, electrice, etc.) și modul de racordare.

Obiectivul investiției îl constituie continuarea dezvoltării fondului locativ al localității Sântana de Mureș, amplasamentul studiat se află într-o zonă în care există construcții, iar reglementarea terenului va aduce un plus de valoare în zonă prin introducerea unei ordini urbanistice detaliate.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații elaborate

a) Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- **Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș**
- **Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului**

Conform reglementărilor existente prin **Planul Urbanistic General** al comunei Sântana de Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul localității Sântana de Mureș pe strada Panseluțelor FN, la limita cu localitatea Curteni. Terenul are o suprafață de 2.790 mp și este evidențiat în Cartea Funciara nr.53098 a localității Sântana de Mureș, sub nr. Cadastral 53098. Terenul aparține d-nei Veres Szasz Katalin și este întăbulat cu drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota 1/1.

Folosința actuală a terenului este arabil.

Zona și subzona de care aparține terenul studiat, conform RLU aferent PUG Sântana de Mureș :

L – ZONA DE LOCUINȚE

Amplasamentul studiat se încadrează în subzona L4 zona pentru locuințe. Aceste terenuri, situate în jurul localității, majoritatea sunt libere (teren agricol), câteva sunt edificate cu construcții de locuit; sunt rezervate pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui PUZ.

Accesul la teren se face din strada Panseluțelor care este o stradă existentă, catalogată din punct de vedere poștal, cu o lățime de 7 metri între proprietăți. Primi 50 de metri ai străzii, începând de la str. Principală, sunt asfaltați, iar restul, până la terenul studiat, este drum de macadam, cu aceeași lățime de 7 m între proprietăți. De la terenul studiat, acest drum continuă aproximativ 100 m, până la ultima construcție de pe str. Panseluțelor. Această porțiune de drum este doar pietruită, iar restul drumului până la intersecția cu str. Gutuiului este drum de pământ, neamenajat.

Din strada Panseluțelor, pe lângă terenul studiat, se deschide la stânga, str. Panseluțelor 2, care este o stradă neamenajată, cu lățimea de 7 m între garduri, cu macadam pe mijloc, oferind astfel posibilitatea de a se putea circula și pe vreme ploioasă.

b) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;

- **Studiu geotehnic**

Studiul geotehnic este întocmit de SC TERRA DRILL SRL, Tg. Mureș

Conditii de amplasament: comuna Sântana de Mureș, jud. Mureș, zona str. Panseluțelor, zona de terasă a Mureșului, suprafața cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Comuna Sântana de Mureș se află la aprox. 5 km NE de orașul Târgu Mureș, în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului Mureș, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorita alunecărilor de teren locale.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de terasă a Mureșului. Suprafața terenului este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Amplasamentul studiat se află în comuna Sântana de Mureș, în zona de terasă a râului Mureș, terenul este cvasiplan, de terasă, fără probleme de stabilitate sau risc de inundare.

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament s-a executat 1 foraj geotehnic(F1), pe terenul studiat, și alte 2 foraje în apropiere(F2 și F3), localizate conform planului de amplasament anexat.

F.1.

0,00:- 0,70 m - Sol vegetal negru

0,70 :-2,00 m - Argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă-tare

2,00:- 6,00 m - Pietriș cu nisip, îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -5,2 m.

F.2.

0,00:- 0,80 m - Sol vegetal negru

0,80:- 2,30 m - Argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă

2,30:- 6,00 m - Pietriș cu nisip, îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -5,3 m.

F.3.

0,00:- 0,70 m - Sol vegetal negru

0,70:- 2,50 m - Argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă-tare

2,50:- 6,00 m - Pietriș cu nisip, îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -5,1 m.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor din foraje, se recomandă fundații directe, încastrate în stratul de argilă prăfoasă cafenie, la o adâncime de minim -1,20 m față de cota terenului la momentul forajului. Pentru argile $P_{conv}=260-280$ kPa. Pentru pietriș, $P_{conv}=350$ kPa-400 kPa(de la -2,00 m).

Conform SR11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului Rornâniei, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7(scala MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

c) *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Zona și subzona de care aparține terenul studiat, conform RLU aferent PUG Sântana de Mureș - Extras din PUG 2011

U.T.R. “L 4”. Zonă pentru locuințe

Cap. 1. Generalități

1.1. Delimitare

Aceste terenuri sunt libere (teren agricol), sau cu câteva construcții situate în jurul localității; sunt rezervate pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui PUZ.

1.2. Funcțiunea dominantă

Locuire cu regim P, P + 1, P + 2, sau P+M.

Cap. 2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- Locuințe individuale P, P+ M, P + 1, sau chiar P + 2.
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei

2.2. Modificări funcționale permise cu condiții

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.

2.3. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Prin PUZ se va stabili trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor.

3.2. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Regim de înălțime : maxim P+2.

Indici de control: - pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp
 P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 0,8

 - pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp
 P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 0,6

 - pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp
 P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,5

Caracteristici arhitecturale, aspect exterior – la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, tradițional, ca volumetrie, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă.

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

Cap. 4. Reglementări

Nu se admite construirea caselor de locuit din materiale nedurabile (pământ, lemn, etc.), păstrarea distanțelor pompieristice pe baza normelor în vigoare.

Se propune introducerea plantațiilor de aliniament și executarea trotuarelor pe ambele părți ale drumului.

Suprafețele de teren hașurate, conform planșei A3-Reglementări, nefiind reglementate urbanistic, se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUD sau PUZ, după caz. Sunt exceptate parcelele, aflate de regulă la periferia zonelor hașurate, dacă îndeplinesc condițiile din Capitolul III, punctul 5, alin. c, pag. 10, din prezentul RLU.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Surse documentare

Conform Studiului geotehnic întocmit de: SC TERRA DRILL SRL.

Se recomandă:

- sistematizarea terenului din incinta proprietății, astfel încât imobilul să se situeze la cote mai ridicate decât cele ale grădinii;
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descarcă în rețeaua de canalizare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Căi de acces:

Rutier: - str. Panseluțelor din str. Principală (D.C. 146 Sântana de Mureș - Chinari)

Amplasamentul studiat se află la limita intravilanului localității Sântana de Mureș.

Înainte de ieșirea din localitatea Sântana de Mureș, ultima stradă pe partea stângă este strada Panseluțelor care are construcții edificate pe partea stângă.

Accesul la teren se face din strada Panseluțelor care se desprinde din strada Principală(DC 146).

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Prezentul PUD se realizează pe suprafața de teren, proprietatea d-nei Veres Szasz Katalin, situata în intravilan (S=2.790 mp).

Suprafața zonei studiate este de 2.930 mp.

Soluția de organizare funcțională a terenului nu este condiționată de forma terenului disponibil, având două fronturi: atât la strada Panseluțelor(spre NE) de 39,23 m cât și spre strada Panseluțelor 2(SE) de 72,74 m, latura NV de 51.37 m și latura SV de 37,19 m, avand suprafața totală de 2.790 mp.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

-la nord est – strada Panseluțelor;

-la nord vest – proprietate privată – Szasz Gheorghe;

-la sud est – strada Panseluțelor 2;

-la sud vest – proprietate privată – Kertesz Zoltan.

Zona studiată este ocupată predominant de locuințe și terenuri libere, respectiv curți construcții și străzi.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții, fiind neutilizat.

POT = 0%, CUT = 0.00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUG Sântana de Mureș amplasamentul se situează în ZONA DE LOCUINȚE – L4. Ca aspect urbanistic și arhitectural, zona are aspectul unui cartier nou, cu case nou construite. Majoritatea caselor sunt cu 1 sau 2 niveluri, respectiv P+1(M), max. P+2.

3.5. Destinația clădirilor

Majoritatea clădirilor, sunt case de locuit, cu 1 sau 2 niveluri, respectiv P+1(M), max. P+2.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- **Zona străzilor** – domeniu public de interes local - strada Panseluțelor - 140 mp,
- **Terenul reglementat** – domeniu privat – proprietate privată persoană fizică Veres Szasz Katalin, 2.790 mp, teren arabil/liber de construcții

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Amplasamentul studiat se află în comuna Sântana de Mureș, în zona de terasă a râului Mureș, terenul este cvasiplan, de terasă, fără probleme de stabilitate sau risc de inundare.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de terasă a Mureșului. Suprafața terenului este cvasiplană, fără denivelari, ondulații sau fragmentari majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate.

Pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauza și stabilirea naturii terenului de fundare, a fost stabilită execuția a unui foraj geotehnic în sistem semimecanic, percutat, uscat.

3.7.1 Adâncimea apei subterane

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate din adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi.

În timpul forajului apă a fost interceptată la o adâncime de 5.1 m.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor din foraje, se recomandă fundații directe, încastrate în stratul de argilă prăfoasă cafenie, la o adâncime de minim - 1,20 m față de cota terenului la momentul forajului. Pentru argile $P_{conv}=260-280$ kPa. Pentru pietris, $P_{conv}=350$ kPa-400 kPa (de la -2,00 m).

3.7.2 Parametri seismici caracteristici zonei

Conform SR11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului Rornâniei, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

3.7.3 Analiza fondului construit existent

Conform P.U.G. Sântana de Mureș amplasamentul se situează în zona destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de înălțime discontinuu, anexe gospodărești, specific zonelor rezidențiale.

Regimul de înălțime al construcțiilor de pe loturile învecinate este de P, P+1(M).

Toate construcțiile sunt realizate din materiale durabile, care se încadrează în regimul urban al localității.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este ocupat de construcții.

3.8. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă, Canalizarea menajeră și pluvială, Alimentare cu energie electrică, Telefonie

În zona amplasamentului nu există rețele de: apă, canalizare, energie electrică sau telefonie.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

În zona amplasamentului există rețele de distribuție a gazelor naturale.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin tema de proiectare, beneficiarul dorește să construiască o casă de locuit în regim de înălțime maximă P+1(M), construire garaj, împrejmuirea terenului aferent, racordarea la rețelele de utilitate publică și crearea accesului pe amplasament, toate acestea încadrându-se în Regulamentul de Urbanism aferent zonei.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor noi solicitate prin temă

Proiectul implică o intervenție parțială asupra sitului. Se dorește amenajarea unei construcții în regim de înălțime maximă P+1(M), construirea unui garaj, împrejmuirea terenului aferent, racordarea la utilități și acces pe amplasamentul studiat.

Soluția arhitecturală va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate. Vor fi propuse spații verzi amenajate peisagistic.

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de zonă pentru locuițe (100%), cu regim de înălțime maxim P+1(M).

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

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată

Conform situației existente (extras de carte funciară CF 53098/Sântana de Mureș) parcela studiată are S= 2.790 mp (intravilan) .

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

- Casă de locuit și garaj – aprox 255 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția nou propusă va fi amplasată respectând următoarele aliniamente obligatorii:

- *la nord est*
 - unde imobilul se învecinează cu *str. Panseluțelor* - aflată în proprietatea persoanelor juridice (Primăria Comunei Sântana de Mureș), aliniament se va realiza la minim **5,00 m** față de limita de proprietate;
- *la nord vest*
 - unde imobilul se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice (Szász Gheorghe), retragerea față de aliniament se va realiza la minim **3,00 m** față de limita de proprietate;
- *la sud est*
 - unde imobilul se învecinează cu *str. Panseluțelor 2* - aflată în proprietatea persoanelor fizice), retragerea față de aliniament se va realiza la minim **5,00 m** față de limita de proprietate;
- *la sud vest*
 - unde imobilul se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice (Kertesz Zoltan), retragerea față de aliniament se va realiza la minim **3,00 m** față de limita de proprietate;

Se permit retrageri de la aliniamentele minime propuse.

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Panseluțelor, dispus la nord-est de amplasamentul studiat.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face direct din calea de acces mai sus amintită, fiind respectate distanțele legale dintre construcții și limita proprietății precum și lățimea minimă de 4.00 m a căii de acces.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Intervenția propusă va completa zona, în care există construcții noi, punându-se accentul pe respectarea prevederilor din Regulamentul de Urbanism, a legilor și normelor în vigoare, privind organizarea urbanistică.

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zona se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea construcțiilor din imediata apropiere fiind de aprox. 9 m (P+1(M)).

Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate pe toate laturile. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejurile vor putea fi dublate de garduri vii.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto se va realiza prin strada Panseluțelor

În momentul de față, accesul pe amplasament nu este realizat.

Prin PUD se propune amenajarea căii de acces și realizarea împrejmuirii cu porți de acces auto și pietonal.

Suprafața carosabilă din incinta parcelei se va realiza din dale inierbate, din beton, inclusiv suprafața ocupată de zona destinată parcarilor.

Suprafața pietonală din incinta parcelei se va realiza din pavaj prefabricat antiderapant autoblocant, din beton.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de drumul de acces.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Parcela nu se află în zona de protecție a monumentelor și nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarilor

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu există obiective publice în vecinătatea amplasamentului. Vecinătățile reprezintă o zonă exclusiv rezidențială cu funcțiuni complementare.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În interiorul parcelei de la limita de proprietate, până la aliniamentul propus este o zona tampon, neconstruibilă care se poate amenaja ca și grădină de fațadă.

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul, în cadrul zonei studiate, nu prezintă nici o pantă.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu presupune lucrări semnificative de sistematizare verticală pentru realizarea și corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural, topografia terenul în cauză fiind relativ plană.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

În conformitate cu P.U.G. Sântana de Mureș amplasamentul se situează în U.T.R. "L 4". - zonă pentru locuințe - terenuri libere (teren agricol), sau cu câteva construcții situate în jurul localității; sunt rezervate pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui PUZ.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conform extras C.F. anexat.

Se pastrează alinierea împrejuririi în interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterală dreaptă, stângă și posterior).

Construcția proiectată (Casă de locuit) va avea un regim de aliniere de minim 5.00 m, de la limita proprietății, respectând o distanță rezonabilă față de limitele laterale ale amplasamentului.

Clădirea cea mai apropiată de limita oblogatorie (împrejurirea) la stradă va fi la o distanță de min 5 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H max. coamă = 9,00 de la ± 0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare P.O.T. propus = 35,00 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,5

4.1.6 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede realizarea extinderii rețelei electrice și realizarea unui racord electric de joasă tensiune din cel mai apropiat stâlp electric, de la rețeaua existentă de pe strada Principală, această extindere se va realiza printr-o LES J.T. -0.4kv.

Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află la limita de proprietate, a terenului studiat, astfel încât în baza unor proiecte de racordare la rețea, proprietarul poate beneficia de gaze naturale.

Alimentare cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza prin extindere rețelei existente în str. Principală și apoi prin bransament la rețeaua.

Extinderea rețelei de apă se va realiza printr-un sistem de conducte dimensionate astfel incat sa asigure debitul de consum menajer.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC, cu descarcare la rețeaua de canalizare a localitatii.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie pe gaze naturale. Totodată pot fi utilizate și sisteme alternative (panouri solare) pentru producerea apei calde menajere cât si pentru încălzire.

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul. Telefonie mobilă este funcțională în zonă.

4.17. Bilanț teritorial

Bilanț Teritorial Existent și Propus (pe zona reglementată):

Nr. crt	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeni public de interes local	140	4,78	198	676
	a)circulații carosabile	114	3,89	121	4,13
	b)circulații pietonale	-	-	47	1,61
	c)zona verde	-	-	30	1,02
	d)acostament	26	0,89	-	-
2.	Domeniu privat	2.790	95,22	2.732	93,24
	a)zona destinata amplasarii constructiilor	-	-	1.777	60,65
	b)circulații	-	-	160	5,46
	c)zona tampon - neconstruibila	-	-	795	27,13
TOTAL ZONA STUDIATĂ		2.930	100	2.930	100

În urma realizării PUD Casă de locuit – str. Panseluțelor, FN, Sântana de Mureș, proprietarul terenului, va ceda către domeniul public o suprafață de 58 mp în vederea modernizării străzii Panseluțelor, astfel încât această stradă să corespundă normelor în viigoare.

5. Concluzii

- *Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;*

În baza prezentului PUD, avizat și aprobat în Consiliul Local, vor putea fi eliberate, la cerere, în baza unor documentații tehnice, autorizații de construire.

- *Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Pozitiv.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PUZ BĂRDEȘTI

Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Avizul de Oportunitate nr. 11 din 04.10.2017,
- Certificatul de Urbanism nr. 251 din 09.11.2017
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Sântana de Mureș, jud. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan prin următoarele UTR-uri: **UTR-Isa, UTR-L6a, UTR-L6b, UTR-L6c, UTR-Spa, UTR-Tea.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 25% suprafețe plantate din total teren.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR-ISa – zonă pentru instituții și servicii

UTR-L6a – zonă pentru locuințe cu parcele constituite înainte de anul 2000

UTR-L6b – zonă pentru locuințe cu parcele constituite între 2001-2016

UTR-L6c – zonă pentru locuințe cu parcele nou constituite

UTR-SPa – spații verzi amenajate, sport și agrement

UTR-TEa – zonă pentru construcții tehnico-edilitare

FISE DE REGULAMENT

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Clădiri administrative, financiar-bancare, învățământ, cultură, sănătate, turism, sport, comerciale.

Această zonă este considerată centrul de greutate al cartierului, și este poziționată în mijlocul părții sudice a zonei studiate, fiind formată din două zone despărțite de o zonă verde. Zona este delimitată în partea de nord și de sud de alei pietonale, în partea de est și de vest de străzi nou propuse.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de clădiri administrative, financiar-bancare, învățământ, cultură/culte, sănătate, turism, sport, comerciale, birouri, servicii profesionale, alimentație publică;
- locuințe individuale sau colective P+2;
- activități productive manufacturiere nepoluate;
- zone verzi și plantații

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale și servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (pentru împrejmuiuri);

- aliniament propus la 3,00 m față de limita de proprietate pentru construcțiile cu destinația strict pentru instituții și servicii. În acest caz se poate renunța la împrejmuire;
- aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate pentru construcțiile cu destinația de locuință cu/sau servicii;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se pot amplasa izolat, cuplat sau în front continuu
- clădirile amplasate izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; Cu acordul expres al vecinului clădirile pot fi amplasate conform Codului Civil.
- clădirile amplasate cuplat se vor alipi de calcanul clădirilor vecine, iar pe partea opusă se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile amplasate în regim de front continuu pe ambele limite laterale se vor alipi de calcanele clădirilor vecine.
- în toate cazurile se vor evita calcanele vizibile din spațiul public.
- față de limita posterioară clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice, sau în locuri marcate pentru parcare în zonele publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+3;
- înălțimea maximă la cornișă de 18,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m). În cazul absenței împrejuririi anexele nu sunt premise sau vor fi tratate ca a doua construcție pe parcelă.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea împrejmuirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 40\%$ sau conform PUZ

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

– $CUT_{max} = 1,2$ sau conform PUZ

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu fond construit preexistent unde nu se pune problema reparcelării.

Există patru astfel de zone: două în partea de nord a zonei studiate și două în partea de sud.

Aceste zone sunt identificate cu construcții de locuințe și anexe gospodărești.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție/manufacturare sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente și propuse cu condiția să nu depășească D+P+1E(M);
- se permite construirea a două sau mai multe locuințe pe aceeași parcelă în condițiile articolelor 5,6,7,11,15,16.
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale și servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile existente își păstrează poziția pe toată durata existenței lor;
Pentru construcțiile noi:
- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (pentru împrejmuire);
- aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate (pentru clădiri);
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se pot amplasa izolat, sau cuplat;
- clădirile amplasate izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; Cu acordul expres al vecinului clădirile pot fi amplasate conform Codului Civil.
- clădirile amplasate cuplat se vor alipi de calcanul clădirilor vecine, iar pe partea opusă se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- în toate cazurile se vor evita calcanele vizibile din spațiul public.
- față de limita posterioară clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri special amenajate pe domeniul public.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: D+P+1E (sau P+E);
- înălțimea maximă la coamă/atic de 12,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $POT_{max} = 40\%$ - pentru terenuri sub 1000 mp
- $POT_{max} = 30\%$ - pentru terenuri peste 1000 mp

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

- $CUT_{max} = 0,7$ – pentru terenuri sub 1000 mp
- $CUT_{max} = 0,6$ – pentru terenuri peste 1000 mp

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu fond construit constituit între anii 2002-2012.

Există două astfel de zone: una în partea de nord a zonei studiate și a doua în partea de mijloc.

Aceste zone sunt identificate cu construcții de locuit sporadice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție/manufacturare sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente și propuse cu condiția să nu depășească D+P+1E(M);
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale și servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile existente își păstrează poziția pe toată durata existenței lor;
- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (pentru împrejurimi);
- aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate (pentru clădiri);
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se pot amplasa izolat, sau cuplat;
- clădirile amplasate izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; Cu acordul expres al vecinului clădirile pot fi amplasate conform Codului Civil.
- clădirile amplasate cuplat se vor alipi de calcanul clădirilor vecine, iar pe partea opusă se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- în toate cazurile se vor evita calcanele vizibile din spațiul public.
- față de limita posterioară clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri special amenajate în spații publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: D+P+1E(M);
- înălțimea maximă la coamă de 12,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $POT_{max} = 40\%$ - pentru terenuri sub 1000 mp
- $POT_{max} = 35\%$ - pentru terenuri peste 1000 mp

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

- $CUT_{max} = 0,8$ – pentru terenuri sub 1000 mp
- $CUT_{max} = 0,6$ – pentru terenuri peste 1000 mp

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

Aceste zone constituie majoritatea teritoriului studiat.

Parcelele sunt needificate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe max. P+E, anexe, dotări de interes public, financiar-bancare, învățământ, cultură/culte, sănătate, turism, sport, comerciale, birouri, servicii profesionale, alimentație publică, unități mici de producție/manufacturare sau servicii nepoluante;
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale și servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (pentru împrejmuiuri);
- aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate (pentru clădiri);

- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se pot amplasa izolat, sau cuplat;
- clădirile amplasate izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; Cu acordul expres al vecinului clădirile pot fi amplasate conform Codului Civil.
- clădirile amplasate cuplat se vor alipi de calcanul clădirilor vecine, iar pe partea opusă se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- în toate cazurile se vor evita calcanele vizibile din spațiul public.
- față de limita posterioară clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri special amenajate în spații publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: D+P+1E(M);
- înălțimea maximă la coamă de 12,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $POT_{max} = 40\%$ - pentru terenuri sub 800 mp
- $POT_{max} = 30\%$ - pentru terenuri peste 800 mp

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

- $CUT_{max} = 0,8$ – pentru terenuri sub 800 mp
- $CUT_{max} = 0,6$ – pentru terenuri peste 1000 mp

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Sport, agrement, odihnă, loisir.

Aceste zone, trei la număr, se regăsesc la limita sudică și estică a terenului studiat, la limita administrativă cu municipiul Tg. Mureș și în centrul zonei ISa

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc, scuar), loisir, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă;
- terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.);
- construcții sezoniere pentru servicii comerciale, alimentație publică, activități culturale;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (împrejmuire);
- aliniamentul propus este la 5,00 față de limita de proprietate
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului;
- aliniamentul propus este la 5,00 față de limita de proprietate
- sunt premise retrageri față de aliniament.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+M;
- înălțimea maximă la cornișă de 5,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat parcului și activității specifice;
- se vor asigura suprafețe vitrate în proporție de min. 35 % - pentru o bună relație cu exteriorul;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate – aprox 6% din zona verde;
- plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) – aprox. 10%;
- plantare sezonieră de partere floare și înierbări

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- spațiile plantate nu vor fi îngrădite, dar pot fi separate de aleile pietonale, prin parapete de 0,60 cm înălțime sau prin gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 10\%$

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

– $CUT_{max} = 0,2$

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Clădiri sau instalații de utilitate publică

Aceste zone adăpostesc rezervoare și stații de pompare a apei potabile și aparțin primăriei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții sau instalații de utilitate publică
- plantații înalte și medii de protecție.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiune care nu este de utilitate publică;
- poluare de orice fel a mediului;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform proiectului de specialitate.

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

- Conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform proiectului de specialitate.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.
- În condiții speciale pot fi prevăzute împrejurimi speciale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

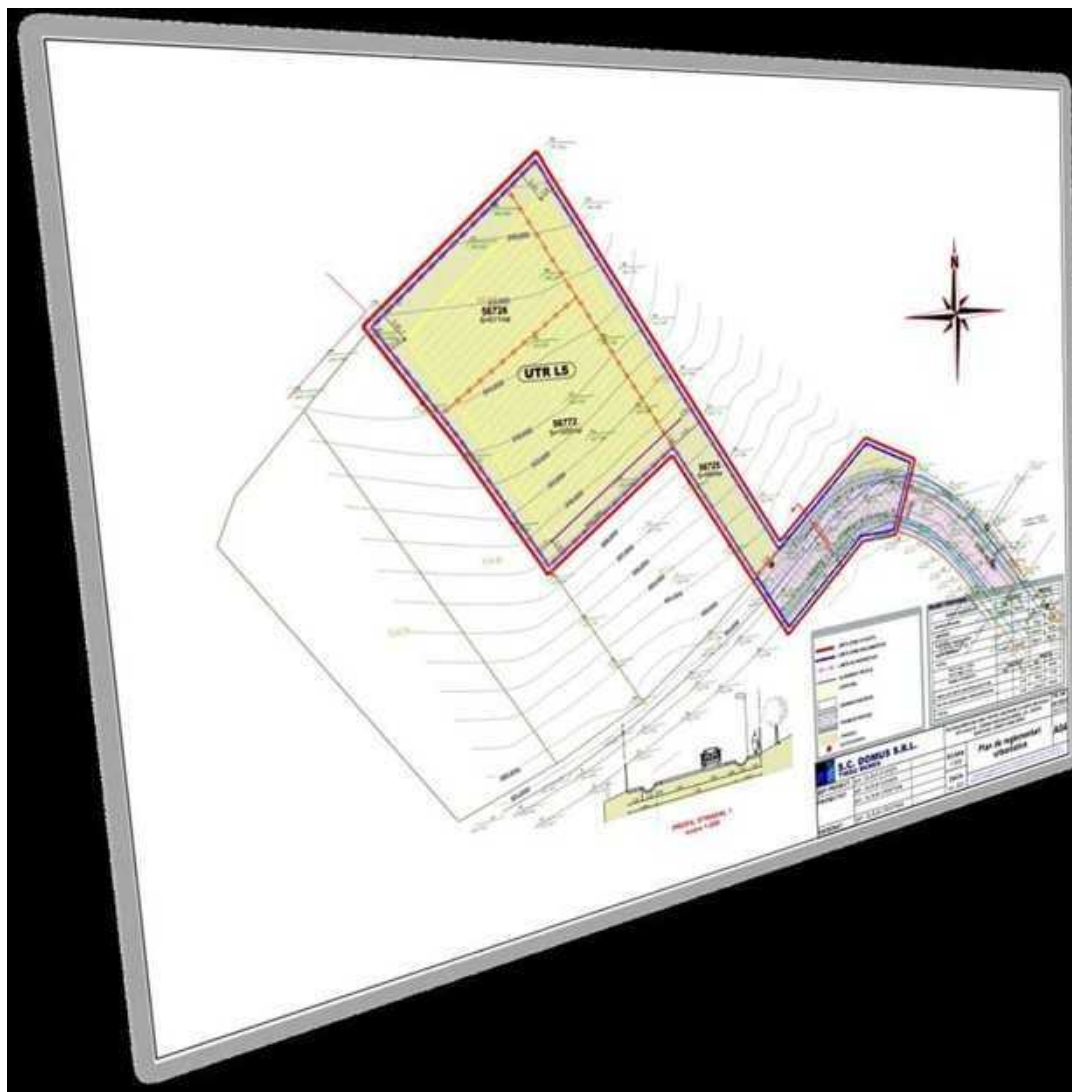
- Conform proiectului de specialitate.

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

- Conform proiectului de specialitate.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

**PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
STR. NOUA FN - COMUNA SANTANA DE MURES - LOC. CURTENI**



BENEFICIAR: LUMINITA DIANA ZERES

AMPLASAMENT: STR. NOUA FN, COMUNA SANTANA DE MURES- LOC. CURTENI, JUDETUL MURES

DATA ELABORARII: noiembrie 2021

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Borderou
Foaie de gardă
Lista de semnături
Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă
- 3.2. Prevederi ale PUG Santana de Mures
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale
Rolul RLU
Baza legală a elaborării
Domeniu de aplicare
Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
Zonificarea funcțională
Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
Regulament la nivelul RLU aferent PUZ

Plan de acțiune
Definirea termenelor utilizate

B. PIESE DESENATE

A01	Plan de incadrare in localitate	sc. 1 : 5000
A02	Plan de incadrare în PUG	sc. 1 : 5000
A03	Plan situația existentă-disfuncționalități	sc. 1 : 500
A04	Plan reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A05	Plan de proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 500
A06	Posibilitati de mobilare urbanistica	sc. 1 : 500
A07	Plan de reglementari edilitare	sc. 1 : 500

C. ANEXE

Extrase CF actualizate
Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare
Certificat de Urbanism
Aviz de Oportunitate
Studiu geotehnic
Poze
Avize:
Alimentare cu apa si canalizare
ELECTRICA
Delgaz GRID
Telekom
Agenția Mediului
Romgaz
Plan topografic vizat de OCPI
Dovada taxa RUR
Poze cu panourile de informare a populației
Proces verbal de dezbatere publică

INTOCMIT:
Sef proiect
arh.urbanist Glăja Eugen

PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUA FN - COMUNA SANTANA DE MURES-LOC. CURTENI
Beneficiar : Luminița Diana Zereș
PR.NR.247/2021 Faza : PUZ
Data: noiembrie 2021

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUA FN COMUNA SANTANA
DE MURES-LOC.CURTENI

Amplasament : STR. NOUA FN COMUNA SANTANA DE MURES-LOC.CURTENI

Beneficiar : LUMINIȚA DIANA ZEREȘ

Proiectant: : S.C. DOMUS S.R.L.

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării : NOIEMBRIE 2021

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh. urbanist Glăja Eugen	.....
Proiectanți de urbanism	arh. urbanist Glăja Eugen	.....
	arh. urbanist Glăja Cristian	.....

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	: PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUA FN COMUNA SANTANA DE MURES-LOC.CURTENI
Amplasament	: STR. NOUA FN COMUNA SANTANA DE MURES-LOC.CURTENI
Beneficiar	: LUMINIȚA DIANA ZEREȘ
Proiectant:	: S.C. DOMUS S.R.L.
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	: NOIEMBRIE 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

Documentația a fost inițiată de LUMINIȚA DIANA ZEREȘ, in calitate de viitor proprietar (conform promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare anexat in documentatie) al imobilului situat in comuna Santana de Mures-loc.Curteni, str. Noua fn, pe terenul evidențiat în

-C.F. 56725/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 589 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56726/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 611 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56772/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 1000 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

Beneficiarul documentatiei a incheiat o Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare pentru loturile susmentionate, anexata prezentei.

Amplasamentul este liber de construcții. Parcela este situata pe latura nordica a str. Noua. Accesul se face din prelungirea str.Noua.Terenul are o panta ascendenta, avand o insorire optima.

Vecinătățile sunt:

- latura vistica terenuri proprietate privata
- latura estica teren rezerva comuna Santana de Mures
- latura nordica teren rezerva comuna Santana de Mures
- latura sudica teren proprietate privata si prelungirea str.Noua

Terenul reglementat este format din trei loturi cadastrale care dupa finalizarea PUZ vor fi unificate in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

Strada Noua este dotata cu toate utilitățile necesare confortului, curent electric, rețea de apă potabilă si canalizare, gaz de distribuție, lungimea extinderilor propuse fiind de cca 30 m.

Solicitări ale temei program:

Proprietarul doreste reglementarea terenului în scopul construirii unei case unifamiliale în regim S+P+1 nivele.

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 207/13.09.2021 eliberat de Consiliul Județean Mures și Avizul de Oportunitate nr. 27/03.11.2021, eliberat de Consiliul Județean Mureș, care prevede următoarele reglementări:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Terenuri în suprafață de 2200mp, aferente imobilelor identificate prin CF nr.56725, 56726, 56772/Sântana de Mureș
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Zonă de locuit și funcțiuni complementare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- zona de locuit și funcțiuni complementare;
- $H_{max}=S+P+1$;

Indici de control:

- $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=0,5$
- se vor asigura spații verzi în conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților .

Se vor respecta regulile de construibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană .

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

-se va reglementa întreaga porțiune din strada de acces de la drumul public(str.Nouă) până la proprietate

-se vor realiza cu respectarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-locurile de parcare se vor asigura pe proprietatea privată; rețelele electrice vor fi construite în varianta subterană;

-se va asigura eliminarea apelor pluviale având în vedere o viitoare rețea publică;

-se vor prevedea locuri individuale de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public și prevăzute cu instalații de apă necesare igienizării. Dimensiunile spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă.

Regulamentul local de urbanism va cuprinde explicit faptul că:

- Autorizațiile de construire vor putea fi elaborate condiționat de existența rețelelor edilitare, utilităților prevăzute în documentația PUZ.
- Toate parcelele trebuie să aibă acces direct din domeniul public.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor Republicată, în corelare cu categoria de stradă secundară în localitățile rurale.

6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U. Z.:

Alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului nr. 2701 /2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului și a Hotărârii Consiliului Județean Mureș nr. 61 /2011 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate:

- PUG Santana de Mures-loc.Curteni și RLU aferent
- Lucrări topo-cadastrale executate în zona studiată
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă

- Studiu geotehnic
- Aviz de Oportunitate
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri orto-foto
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Proprietatea studiată este situată comuna Santana de Mures, sat Curteni, str.Nouă fn.

Zona este în curs de dezvoltare prin construirea de noi locuințe unifamiliale, pe loturile ramase neconstruite situate in continuarea strazii Nouă.

Faptul că terenul se află lângă prelungirea str. Nouă, care este dotată cu lumină electrică, gaz de distribuție și apă, canalizarea, asigură condiții optime de habitat în zonă.

Conform PUG proprietatea studiată se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare cu reglementări aferente.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată se află într-o zonă ușor accesibilă, dotată cu toate utilitățile existente.

Vecinătățile proprietății studiate:

- latura vistica terenuri proprietate privata
- latura estica teren rezerva comuna Santana de Mures
- latura nordica teren rezerva comuna Santana de Mures
- latura sudica teren proprietate privata si prelungirea str.Noua

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a unui foraj geotehnic în sistem semimecanic, uscat, rotativ pentru efectuarea cercetărilor de teren. Pentru urmărirea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorii de strat. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind exigențele și

metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2014, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1-2004 și SR EN 1997-2-2007. Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688-2-2005, pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare se va efectua conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic.

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Sântana de Mureș, în intravilanul localității Curtebi, str. Nouă f.n., în partea central vestică a localității, mal drept al râului Mureș și mal stâng pârâului Voiniceni, identificat conform extrase C.F. nr. 56725, 56726 și 56772 / SÂNTANA DE MUREȘ, zonă de versant.

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Mureș (planșa nr.19; L-35-XIII – carou a3), zona nordică, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, sector de versant al pârâului Voiniceni, mal stâng, curs mediu și mal drept al râului Mureș, curs mediu. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase moderat / bine dezvoltate a pârâurilor, asimetrice, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350 ÷ 400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice generale: 46°35'36" latitudine nordică și 24°33'59" longitudine estică, localizat la intervalul de altitudine de 330,00 ÷ 346,00 m față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, cu altitudini între 300 ÷ 500 m, caracterizat prin pante prelungi și scurte, având înclinări de la 50 până la 300. Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă al râului / pârâului, situat pe versantul cu expunere sud sud-estică, în zona mediană a frunții terasei mediane. În general morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafață în perioada ploilor abundente, torențiale și a topirii bruște a zăpezii, care se manifestă prin apariția văilor torențiale, ravene sau prin alunecări locale, în urma cărora se produc asupra relieful local importante deformații (ondulații, fragmentări, ruperi).

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe fruntea terasei mediane, pe un teren cu înclinări generale de 120, prezentând un relief moderat înclinat, fără fragmentări, ondulații și denivelări ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice medii complicate.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80÷-0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=6 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,10 \cdot g$ și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată este încadrat părții sudice a Câmpiei Transilvane, la limita de contact cu Culoarul Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în

argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie pârâul Voiniceni, care traversează perimetrul dinspre nord spre direcția sud, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonat în depozitele aluvionare, adăugându-se unele acumulări mai mici în zonele de versant, depozitate în lentile nisipoase.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

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

F.1

0,00 – 0,30 m	sol vegetal
0,30 – 1,70 m	argilă prăfoasă galbenă maronie cu pietriș, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
1,70 – 6,00 m	praf nisipos argilos galben, spre bază cenușiu, cu intercalații de pietriș, fragmente grezoase, CaCO ₃ , plasticitate medie, stare plastic tare la vârtos

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/sărace în ape subterane. În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare. După datele unor foraje executate anterior în apropierea zonei amplasamentului, ne-am informat că nivelul hidrostatic

al apei subterane a fost interceptat la adâncimi mari, $(-4,00 \div -50,00 \text{ m})$, caracterizate prin nivele ascensionale și aflate sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv, în perioade secetoase, poate avea creșteri / scăderi ale debitului și nivelului apei subterane, de ordinul $1,00 \div 10,00 \text{ m}$, față de cotele mai sus amintite, deci nu este necesar prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane în timpul săpăturilor pentru fundații. Dacă se coboară cu fundațiile sub acest nivel critic (sub cota de $-3,00 \text{ m}$, față de nivelul terenului natural) este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor, respectiv, prevederea de hidroizolații la fundații. Apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp șirori, cu efecte importante asupra amplasamentului (infiltrări, umectări), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere / rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor. Se recomandă efectuarea de drenaje perimetrale în jurul fundațiilor, amplasate deasupra cotei tălpii de fundare cu minim 20 cm , cu evacuare spre aval pe cale gravitațională.

Se recomandă prevederea de pavaj perimetral etanș în jurul construcției cu o lățime minimă de $1,00 \text{ m}$ și a unui sistem suprateran de evacuare a apei meteorice, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.

Umiditatea care poate provoca schimbări structurale, în mare parte are proveniență meteorică, dar și din infiltrații provenite din sistemul de evacuare al apei supraterane și drenaje necorespunzătoare sau lipsa acestora. Se recomandă rezolvarea acestor probleme în timp util, pentru evitarea supraumectării acestor strate, astfel ridicând capacitatea portantă ale acestora și creșterea valorilor proprietăților fizico-mecanice naturale ale terenului de fundare.

Majoritatea problemelor sunt cauzate de această apă de infiltrație, care umectează stratificația coezivă / necoezivă a stratelor de fundare, provocând scăderea valorii unghiului de forfecare în masa lui, scăderea coeziunii prin slăbirea legăturilor chimice – atomice duce la scăderea proprietăților naturale ale stratelor și cedând în fața greutății construcției și provocând schimbări în structura construcției, respectiv ascensiunea apei prin capilaritățile fundațiilor și a pereților cauzând igrasie și degradarea compoziției fundațiilor.

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

Încadrarea în categoria geotehnică	argilă prăfoasă galbenă maronie cu pietriș	praf nisipos argilos galben, spre bază cenușiu, cu intercalații de pietriș, fragmente grezoase, CaCO_3	Puncte

noiembrie 2021

IP	20,90	17,09	
IC	0,95	1,01	
e	0,72	0,59	
1. Condiții de teren	teren bun de fundare	teren bun de fundare	2
2. Apa subterană	a. excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu este necesar prevederea de lucrări de epuizmente sau drenare		1
3. Clasificarea structurilor după categoria de importanță	c. normală (conf. P100 – 1/ 2013)		3
4. Vecinătățile	b. risc moderat al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate (pante > 50)		3
5. Zona seismică	ag = 0,10.g		1
Categorie geotehnică nr. 2 - risc geotehnic moderat			10

*(Obs.) - în cazul menținerii în stare uscată a stratelor de fundare din categoria terenurilor cu posibilitate de reținere a apei, prin execuția de drenuri de suprafață și perimetrare (șanțuri/rigole/canale etc.), compatibile, duce la creșterea, îmbunătățirea proprietăților fizice-mecanice naturale;

- prin eliminarea apei de infiltrație din stratele freatice (cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă / strate cu permeabilitate ridicată), nu permite îmbibarea stratelor, astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

Strat		Pconv (presiunea convențională) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m) și b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)	argilă prăfoasă galbenă maronie cu pietriș	265
	praf nisipos argilos galben, spre bază cenușiu, cu intercalații de pietriș, fragmente grezoase, CaCO ₃	270

*Obs. – prin eliminarea apei de infiltrație din stratele coezive și necoezive, nu permite îmbibarea acestora și astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare și eliminarea fenomenului de lichefiere a stratelor cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă.

- aceste date ale presiunii convenționale sunt valori medii, ele având tendința de creștere și/sau scădere în funcție de prezența apei din porozitate / capilare / interstițiale;

Având în vedere starea de consistență, compresibilitatea și posibilitatea de lichefiere în timpul unor seisme a unor strate (strate cu conținut de fracțiune nisipoasă ridicată – peste 30 %), care au caracteristicile unor terenuri ușor comprimabile / deformabile și lichefiabile (chiar și în cazul unor seisme de intensitate mică, chiar și cu magnitudinea sub 4 grade pe scara Richter sau a vibrațiilor cauzate de traficul rutier greu) în prezența apei subterane și ținând cont de relieful de pantă, este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexe de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

Sol	g	c	f	E
	greutate volumetrică (kN/m ³)	coeziunea kPa	Unghi de forfecare .0	modul de deformație edometrică kPa
argilă prăfoasă galbenă maronie cu pietriș	15,78	35,7 5	15,5 0	12.125
praf nisipos argilos galben, spre bază cenușiu, cu intercalații de pietriș, fragmente grezoase, CaCO ₃	17,65	30,7 5	16,7 5	13.500

* valorile proprietăților mecanice, vor crește în concordanță cu gradul de eliminare a apei din stratificație.

➤ Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active), doar în cazul unui regim pluvial și hidrodinamic în limite normale.

➤ Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.

➤ Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de joasă / medie / înaltă tensiune.

➤ Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorări, nu influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran, nu periclitează siguranța săpăturilor efectuate la fundații.

➤ La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

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

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p_{ef} < p_{conv}$.

Se pot executa săpăturile până la adâncimea de -1,00 m nesprrijinit, iar la adâncimi mai mari se recomandă luarea unor măsuri de protecție prin intermediul unor sprijiniri dimensionate corespunzător eforturilor împingerii litologiei.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare τ și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

Stratul de sol vegetal / scoarță de alterare se va elimina în totalitate.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional.

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizamente directe.

Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrale de colectare punctuală a apei.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calcultae conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament.

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la debusee sigure.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat, izolate sau radier general, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 – 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00 %.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare (în cazul în care se identifică – strate cu umiditate mare – strate cu fracțiuni nisipoasă ridicată cu posibilitate de afânare și lichefiere). În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de $20 \div 30$ cm în stratul cu caracteristici reduse de fundare, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 – 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim $0,50 \div 1,00$ m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 – 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele din categoria terenurilor cu caracteristici reduse de fundare, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active ale pantei, nici deformații/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente. În vederea menținerii condițiilor de stabilitate a amplasamentului și alegerea unor soluțiilor optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele:

- în limita posibilităților se recomandă amplasarea construcțiilor în partea terenului cu pante line, zona cea mai sigură din punct de vedere a stabilității;
- se recomandă construcții cu structură în conformitate cu studiu geotehnic, în limita posibilităților, din elemente de construcție ușoară;

- se recomandă ca greutatea construcției să fie aproximativ egală cu pământul excavat în vederea construirii;

- realizarea unor ziduri de sprijin ușoare (dacă este cazul), încastrate în stratul cu mare consistență (încastrate la minim 1,00 – 1,50 m în acest strat), în amonte de amplasamentul construcțiilor, unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee, ori fundațiile din partea superioară a construcției să funcționeze ca zid de sprijin;

- se vor realiza șanțuri de scurgere, canale și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, respectiv, drenuri perimetrale în jurul construcției amplasate la minim 20 cm deasupra cotei tălpii de fundare, cu descărcare spre aval pe cale gravitațională;

- un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice;

- pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe amplasament, în vederea evitării încărcărilor suplimentare;

- profilarea taluzului în zonele cu înclinare mare a pantei, prin reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren;

- se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, ceea ce mărește stabilitatea pantei.

În cazul în care fundațiile vor fi așezate pe stratele cu caracteristici reduse de fundare, se recomandă următoarele măsuri:

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;
- controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;
- rigidizarea structurii prin centuri;
- îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injectii sau înlocuire;
- fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

În vederea exploatării corespunzătoare a construcției și a unei bune comportări în timp a structurii de rezistență a acestuia se propun următoarele:

- execuția de drenaje perimetrale și de suprafață;
- realizarea unei hidroizolații cu folii de polietilenă extrudată de-alungul perimetrului clădirii;
- execuția pavajului perimetral etanș;
- finisajele interioare și exterioare de tencuieli se recomandă cu tencuieli poroase pentru permiterea aerisirii zidărilor

- de-alungul fațadelor – acolo, unde umezeala și degradarea pereților este mai accentuată – pe suprafața zidăriei fundației se vor așeza membrane de polietilenă extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale și a apelor subterane provenite din scurgeri de canal și din alte surse în șanț;
- sistemul de evacuare a apei meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Realizarea drenajelor se face în funcție de condițiile solului. Sistemele de drenaj reprezintă o rețea de țevi, special perforate și învelite în geotextil pentru a capta, reține și conduce apa în exces către o zonă exterioară, în afara zonei protejate. Țevile utilizate au practicate fante în partea superioară, iar în partea inferioară colectează și transportă apa. Tasarea pământului pe lângă fundație este obligatorie, iar un drenaj executat prin amplasarea unei țevi specifice în partea inferioară a fundației este binevenită. În zona drenajului se utilizează pietriș pentru a permite drenarea apei.

Un strat de drenare gros de 30 ÷ 50 cm din nisip/pietriș/bolovăniș; conductă perforată cu ϕ de 125/200 instalată în stratul de bolovăniș pentru colectarea apei; material geotextil utilizat ca filtru între conductă și stratul de drenare. Sistemul de filtrare format din nisip/pietriș/bolovăniș cu dimensiunea agregatelor crescătoare de la contactul cu suprafața către conducta de drenare perforată va asigura o filtrare mare și un risc de colmatare scăzut. Conducta perforată se poate lega la un bazin de colectare sau la canalizarea exterioară existentă (care momentan lipsește). Tuburile speciale de drenaj se montează cu găurile în sus, nu în jos, pentru a aduna apa de deasupra tubului. Pentru ca în tub să nu intre măr sau nisip, se protejează cu un strat de material filtrant. În comerț se poate găsi țevi de drenaj flexibile sau rigide la dimensiunea dorită. Deasemeni se poate confecționa din țevă PVC de scurgere.

Apa evacuată trebuie să se înscrie în niște parametri calitativ pentru a putea fi deversată în rețeaua de canalizare (în cazul în care acesta există). În principiu, se execută o săpătură la cota fundației (sau sub cu maxim 20 cm), la baza căreia se amplasează o conductă de drenaj. Partea superioară a acesteia are orificii de captare a apei. Stratul geotextil (se săsesc în magazinele specializate – membrană de egalizare și protecție) va separa drenajul de restul stratelor și va împiedica înfundarea orificiilor sau tubului de drenaj. Peste tubul de drenaj, în spațiul săpăturii, se introduce pietriș pentru a permite apelor să ajungă la tubul colector înainte de a intra în contact cu un eventual perete al construcției. Sistemul de drenare a apei trebuie să preia și apa provenită de la scurgerile acoperișului. Punctul final al sistemului de drenaj trebuie să fie întotdeauna sistemul de canalizare, dacă există. Tuburile de dren captează lichidul din rocă până la nivelul peretelui de jos. Lichidul va curge prin tub deoarece roca în care este îngropat este saturată cu lichid și nu va prelua lichidul din tub (tubul fiind nesaturat dacă este gol sau umplut parțial). În cazul în care tubul, pe traseul lui, întâlnește roca cu grade diferite de

saturație în lichid, local în jurul lui, va omogeniza umiditatea până la desecarea finală sau la stabilizarea fenomenului de desecare. Pentru realizarea unei rețele de desecare, se pot folosi diferite tipuri de tuburi de dren în combinație.

Drenul poate rezolva o parte din probleme, însă o hidroizolație este necesară. Se poate utiliza betonul normal armat și apoi hidroizolarea corespunzătoare a fundației / elevației și cu amplasarea unui drenaj perimetral pentru a reduce umiditatea. Este vorba de sistemul clasic cu membrană bituminoasă. Aplicarea hidroizolației pe pereții fundației și apoi aplicarea termoizolației din extrudat. Hidroizolația poate fi membrană bituminoasă aplicată la cald sau rece. Ar trebui aplicat hidroizolația atât orizontal cât și vertical. Suprafețele trebuie să fie uscate pentru aplicarea hidroizolației.

În vederea combaterii eroziunii taluzurilor, se recomandă ca metode de soluționare: Georețeaua antierozională și Geocelulele antierozionale. Ambele metode antierozionale au scop de protecție la eroziune a taluzurilor dar și peisagistic, ea urmărind stabilizarea taluzurilor cât și crearea unui cadru natural cât mai placut. Georețeaua antierozională se va aplica pe taluzurile cu pantă cuprinsă între 1:2 – 1:3, iar Geocelulele antierozionale se vor aplica pe taluzurile cu pantă cuprinsă între 1:1,5 – 1:2.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri în zonele depresionare / șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață. Se recomandă pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibil cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție. Se recomandă efectuarea de drenaje perimetrale în jurul fundațiilor, amplasate deasupra cotei tălpii de fundare cu minim 20 cm, pentru evacuarea apei de infiltrație din zona fundațiilor, cu descărcare spre aval.

În cazul în care se interceptează nivelul freatic al apei subterane în timpul excavațiilor efectuate la fundații, luând în considerare și perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În vederea calculului stabilității versantului la fenomene de alunecare, este recomandat execuția de minim 1 foraj în plus pentru realizare profilului de verificare stabilității și de datele structurale ale construcției.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $ag = 0,10.g$ și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani, conform P100 – 1/ 2013. Amplasamentul

studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 6 pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, constructorul sau executantul lucrărilor de construcție.

2.4. Circulația

Proprietatea studiată este adiacenta prelungirii strazii Nouă, strada modernizată dotată cu utilitățile de lumină electrică, gaz de distribuție și rețea de apă potabilă.

Strada existentă face parte din rețeaua de circulații din localitatea Curteni.

2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietatea studiată este un teren neconstruit, situat într-o zonă de locuit construită cu case unifamiliale, deservit de strada Nouă, dotată cu utilități.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redate pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– drumuri reglementate (strada Nouă)	- reglementare prelungire str.Noua
Fond construit si utilizarea terenurilor	– zona rezidentiala, dezvoltata dupa documentatiile de urbanism aprobate anterior	– corelarea reglementarilor propuse cu cele aprobate in etapele anterioare
Spatii plantate, agrement, sport	– nu este cazul	– asigurarea plantatiilor de agrementare la frontul stradal si in incinte
Probleme de mediu	– nu este cazul	– nu este cazul
Protejarea zonelor	– nu este cazul	– nu este cazul

2.5.2 Regimul juridic

Proprietatea este teren arabil intravilan, evidențiată în :

-C.F. 56725/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 589 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56726/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 611 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56772/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 1000 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

Beneficiarul documentatiei a incheiat o Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare pentru loturile susmentionate, anexata prezentei.

2.6. Echiparea edilitară

Strada Nouă este dotată cu toate utilitățile necesare confortului, curent electric, rețea de apă potabilă si canalizare, gaz de distribuție.

2.7. Probleme de mediu

La realizarea investițiilor se vor respecta normele sanitare și de mediu – existente în legislația în vigoare.

Se vor respecta prescripția studiului geotehnic la fiecare amplasament ca:

- respectarea condițiilor de fundare conform studiului geotehnic
- împrejuririle spre stradă se vor realiza conform RLU aferent PUG
- se va realiza canalizare pentru apele pluviale spre pârau Vațman

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului documentatiei Primaria comunei Santana de Mures a organizat dezbatere publica in data de 25 noiembrie 2021 la sediul Primariei comunei, cu ocazia informării și consultării populației pentru documentația „ PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUĂ FN, COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ - LOC.CURTENI, beneficiar: LUMINIȚA DIANA ZERES, elaborator: SC DOMUS SRL.

La ședință au participat proiectantul documentatiei, reprezentantii Primariei, iar din partea persoanelor interesate invitate la ședință s-au prezentat un numar foarte mic de persoane semnatare ale adresei, respectiv 3.

Se luat act de adresa depusă de un număr de 31 de persoane locuitori pe strada Nouă, înregistrată cu nr.9677/23.11.2021, conform căreia aceștia nu sunt de acord cu PUZ-ul propus, fiind expuse toate motivele în adresă.

Proiectantul a prezentat prevederile Proiectului de Urbanism Zonal, subliniind faptul că prin PUZ se preiau prevederile din Proiectul de Urbanism General în vigoare al localității pentru zona studiată în PUZ. Conform PUG proprietatea studiată se încadrează în zonă de locuit și funcțiuni complementare cu reglementări aferente, modul de construire fiind cel de locuințe individuale. Indicatorii urbanistici prevăzuți în PUZ respectă de asemenea prevederile PUG pentru această zonă. Totodată se subliniază că problemele menționate în adresă sunt de natură tehnică și nu de natură urbanistică (legală). Aceste probleme pot fi soluționate prin acțiuni administrative. Studiul geo întocmit nu indică alunecări de teren. De asemenea se relevă faptul că în această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă

Reglementări obligatorii impuse prin Avizului de Oportunitate nr. 27/03.11.2021 emis de Consiliul Județului Mureș:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Terenuri în suprafață de 2200mp, aferente imobilelor identificate prin CF nr.56725, 56726, 56772/Sântana de Mureș

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Zonă de locuit și funcțiuni complementare.

-Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- zonă de locuit și funcțiuni complementare;
- $H_{max}=S+P+1$;

Indici de control:

- $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=0,5$
- se vor asigura spații verzi în conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților .

-Se vor respecta regulile de constructibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană .

- Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

-se va reglementa întreaga porțiune din strada de acces de la drumul public(str.Nouă) până la proprietate

-se vor realiza cu respectarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-locurile de parcare se vor asigura pe proprietatea privată; rețelele electrice vor fi construite în varianta subterană;

-se va asigura eliminarea apelor pluviale având în vedere o viitoare rețea publică;

-se vor prevedea locuri individuale de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public și prevăzute cu instalații de apă necesare igienizării. Dimensiunile spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă.

Regulamentul local de urbanism va cuprinde explicit faptul că:

- Autorizațiile de construire vor putea fi elaborate condiționat de existența rețelelor edilitare, utilităților prevăzute în documentația PUZ.
- Toate parcelele trebuie să aibă acces direct din domeniul public.

-Capacitățile de transport admise:

Conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor Republicată, în corelare cu categoria de stradă secundară în localitățile rurale.

-Acorduri/J Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U. Z.:
Alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

-Obligațiile înființatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului nr. 2701 /2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului și a Hotărârii Consiliului Județean Mureș nr. 61 /2011 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

3.2 Prevederi ale PUG Corunca

Conform Certificatului de Urbanism nr. 207/13.09.2021 emis de Consiliul Județean Mures, documentația PUZ va respecta prevederile PUG din care rezultă:

REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: terenuri arabile. UTR - L5 -zonă pentru locuințe.

-Utilizări funcționale permise:

-Locuințe individuale P, S+P sau P+1

-Servicii

-Activități productive manufacturiere nepoluante

-Zone verzi și plantații de aliniament

-Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

-Modificări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise: Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de potulare nu depășește limitele parcelei.

Se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ sau PUD și cu avizul SPGN ROMGAZ S.A.

-Interdicții permanente: Poluare de orice fel a mediului.

Nu se admit construcții în zonele de protecție ale obiectivelor SNGN ROMGAZ S.A. (sonde, conducte de gaz metan).

REGIMUL TEHNIC:

Amplasare: Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului să fie de minimum 9,00 m.

-Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor :

Pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

-Regim de înălțime : maxim P, P+M, P+1.

-Indici de control:

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 0,8

- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 0,6

- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,5

Caracteristici arhitecturale, aspect exterior - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, tradițional, ca volumetrie, materiate de construcții, evitând rezolvările străine de zonă.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor.

- Reglementări:

Nu se admite construirea caselor de locuit din materiale nedurabile (pământ, lemn, etc.), păstrarea distanțelor pompieristice pe baza normelor în vigoare.

Se propune executarea plantațiilor de aliniament și executarea trotuarelor pe ambele părți ale drumului.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Terenul fiind în subzona cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ, se informează cu privire la posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare de tip PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată elementele cadrului natural sunt în echilibru și peisajul oferit de pe terenul studiat favorizează realizarea propunerilor.

Din punct de vedere geotehnic, condițiile de fundare sunt corespunzătoare fără a impune soluții speciale.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune accesul pe terenul propus din prelungirea strazii existente, strada Nouă, conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr.50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale.

Se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelelor, conform anexei 5, alin.5.11 din HG 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Suprafața ocupată de circulații va însuma 470,0 mp din suprafața totală reglementată de 2.670,0 mp, adică 17,60 %.

3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se menține încadrarea în UTR - L5 -zonă pentru locuințe conform PUG Santana de Mures-loc.Curteni.

3.5.1 Zonificare funcțională propusă în zona studiată în PUZ actual

U.T.R. 5-zonă pentru locuințe

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei studiate

Bilanțul teritorial pe suprafața reglementată în PUZ arată folosința propusă pentru terenul propus pt. parcelare prin PUZ actual:

Bilanț teritorial al zonei reglementate

TEREN BENEFICIAR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil înrăvilan	2.200,0	100,00	-	-
Circulații	-	-	200,0	9,09
Suprafete construibile			770,0	35,00
Spatii plantate			1.230,0	55,91
TOTAL	2.200,0	100,00	2.200,0	100,00
POT max = 35% CUT max = 0,5				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA-LOCUINTE INDIVIDUALE(S+P+1)	-	0,00	2.200,0	82,40
Cai de comunicatie rutiere/pietonale	-	0,00	470,0	17,60
TOTAL	-	0,00	2.670,0	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici maximi admiși și propuse

- POT maxim admis: 35% (conf. Avizului de Oportunitate)
- CUT maxim admis: 0,5 (conf. Avizului de Oportunitate)
- Regimul de înălțime maxim admis: S+P+1

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Terenul studiat nu este dotat cu utilități. Este propusă racordarea la rețelele existente în strada Nouă.

Se propune întocmirea proiectelor autorizate pentru branșare și racordare la toate rețelele existente. salubritate:

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente. Gunoiul colectat în tomberoane va fi ridicat de pe loturile propuse.

Realizarea racordarilor la utilitati vor fi suportate de investitor.

3.7. Protecția mediului

Conform Avizului de mediu

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1.Obiective de utilitate publică propusă

- strada locala secundara – domeniu public – propus;
- toate utilitățile propuse pe domeniul public din zona reglementata.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Proprietatea reglementată este proprietate privată aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice în suprafață de 2.200,0mp si domeniu public in suprafata de 470,0 mp necesar pentru prelungire str. Nouă.

4.CONCLUZII – Măsuri în continuare

Se propune unificarea celor 3 parcele, cu suprafata totala de 2200 mp, pentru construirea unei case unifamiliale.

Se va menține încadrarea în U.T.R. 5-zonă pentru locuinte conform PUG aprobat.

INDICI MAXIMI PROPUȘI

POT maxim admis: 35% (conf. Avizului de Oportunitate)

CUT maxim admis: 0,5 (conf. Avizului de Oportunitate)

Regimul de înălțime maxim admis: S+P+1

INTOCMIT:
Sef proiect
arh.urbanist Glăja Eugen

5.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării:

PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
STR. NOUA FN COMUNA SANTANA DE MURES - LOC.CURTENI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. *ROLUL RLU*

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

2. *BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ*

- PUG Corunca aprobat
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,

- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republică),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,

- Legea nr. 589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
 - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație și zone verzi) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
 - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
 - Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situat în teritoriul administrativ Curteni – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Santana de Mures-loc. Curteni aprobat.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propune următoarea zona funcțională:

U.T.R. 5-zonă pentru locuințe conform PUG aprobat.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Se menține încadrarea în :

UTR: **5 - zonă pentru locuințe**, conform PUG aprobat.

Recomandări privind organizarea circulației:

- Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

-Se vor realiza cu respectarea HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

-Asigurarea drumului de acces si relationarea acestuia cu drumurile publice existente.

Se va propune încadrarea drumurilor conform prevederilor de clasificare stradala secundara conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr.50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale (cu reprezentarea profilurilor de strazi). Strazile propuse vor fi corelate cu trama majora din zona. Se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente in interiorul parcelelor, conform anexei 5, alin.5.11 din HG 525/1996, republicata, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Suprafața ocupată de circulații va însuma 470,0 mp din suprafața totală reglementată de 2.670,0 mp, adică 17,60 %.

IV.REGULAMENT

Aferent lucrării

PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
STR. NOUA FN COMUNA SANTANA DE MURES - LOC.CURTENI

UTR 5 – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona are o singură unitate teritorială de referință :

UTR 5 – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

Cuprinde zona stabilită pentru reglementare în Avizul de Oportunitate, terenul în suprafață de 2.670,0 mp înscris în :

-C.F. 56725/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 589 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56726/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 611 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-C.F 56772/Santana de Mures, teren arabil in intravilan, în suprafață de 1000 mp, proprietatea lui Szekely Zoltan casatorit cu Szekely Julia, Hurdugaci Alin Vasile casatorit cu Hurdugaci Katalin.

-teren domeniu public pentru prelungire str. Nouă

Beneficiarul documentatiei a incheiat o Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare pentru loturile susmentionate, anexata prezentei.

Vecinătățile sunt:

- latura vistica terenuri proprietate privata
- latura estica teren rezerva comuna Santana de Mures
- latura nordica teren rezerva comuna Santana de Mures

latura sudica teren proprietate privata si prelungirea str.Noua

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale cu maxim S(D)+P+1 niveluri în regim de construire izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit activități cu funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

– se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

- parcelă minimă construibilă 500,0mp

ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3,0 m spre strada Nouă

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

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m;

ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare sau loc acoperit/ garaj pentru autoturisme

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la streasină va de maxim 9,0 m de la CTA .
- regimul de inaltime S+P+1

ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. – 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 trotuare de gard vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi cu înălțimi de maxim 2,20metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35%

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

- CUT maxim = 0,5

INTOCMIT:
Sef proiect

arh.urbanist Glăja Eugen

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN: PUZ – PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE STR. CASTELULUI FN – CORUNCA

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. Se vor realiza rețelele de utilități:

- Rețeaua electrică
- Rețeaua de distribuție gaz
- Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

Toate se vor realiza prin proiecte autorizate, la costurile rezultate din proiecte aprobate, care vor fi suportate de beneficiarul privat al investiției.

2. După aprobarea PUZ-ului, construirea clădirii de locuit va fi realizată în baza autorizațiilor de construire emise de Primăria comunei Santana de Mures, conform legislației în vigoare.

Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:

- întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare, racordul la calea publică
- accesul pietonal, trotuarul
- gabaritul carosabil
- prelungirea și racordarea la utilități a clădirilor,

INTOCMIT:
Sef proiect
arh.urbanist Glăja Eugen

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.
- **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă de protecție** - suprafețe în jurul sau în preajma cursurilor de apă sau a unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (linii LEA, conducte de aducțiune apă, stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

INTOCMIT:
Sef proiect
arh.urbanist Glăja Eugen

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarilor terenurilor, reprezentați prin Modure Adrian, la recomandarea Primăriei Comunei Sântana de Mureș, respectiv Consiliul Județean Mureș, prin:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 35 din 15/10/2015,
- Certificatul de Urbanism nr. 48 din 30.03.2016.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- construirea clădirilor conform regulamentului de urbanism;
- constituirea rețelelor stradale și edilitare.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PUZ Horgoșa Nord, Sântana de Mureș -
Reglementare urbanistică: zonă pentru locuințe
- Beneficiar: Modure Adrian și alții
- Proiectat : S.C. Aalto Proiect S.R.L.
- Proiect nr: 410.0
- Data elaborării: Iunie 2016

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Sântana de Mureș, în zona de nord a cartierului Horgoșa. Are formă neregulată, având ca limite str. Narciselor și str. Busuiocului la sud, canalul îndiguit al pârâului Voinicenilor la nord și fosta limită a intravilanului din anii '90 unde se afla fosta Gospodărie agricolă colectivă și un șir de case vechi pe malul pârâului.

Proprietari interesați în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară (în anexă) sunt:

- Modure Adrian Viorel – CF nr. 53519 – Sântana de Mureș
- Bordel Atila – CF nr. 53518 – Sântana de Mureș
- Pop Tanasie – CF nr. 53923 – Sântana de Mureș
- Siko Antonia Kinga – CF nr. 53557 – Sântana de Mureș
- Catana Cornelia – CF nr. 55154 – Sântana de Mureș
- Mathe Jenő – CF nr. 53652 – Sântana de Mureș
- Toth Zsolt – CF nr. 53923 – Sântana de Mureș

Terenul studiat are o suprafață totală de 49.484 mp.

Terenul este dezmembrat în 57 de loturi, majoritatea cu suprafețe în jur de 800 mp, cel mai mic având 380 mp, cel mai mare 2852 mp. Din cele 57 de loturi 31 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime P+M. Unul din terenurile needificate, de 1700 mp, este destinat unor funcțiuni urbane publice.

Conform PUG Sântana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – L4 – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- relotizarea terenul studiat, cu terenuri, de minim 500 mp, cu excepția parcelelor mai mici, existente la data elaborării PUZ actual;
- studierea posibilității de lărgire a străzilor la o ampriză de 9 m;
- crearea unui nou acces în cartier prin continuarea străzii de pe malul pârâului Voinicenilor, care trece prin fața fostei Gospodării agricole colective și a șirului de case vechi pe malul pârâului;
- reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi L4z;
- menținerea condițiilor enunțate în Avizul de Oportunitate nr. 35 din 15/10/2015;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul incintei, dar și legătura funcțională cu strada;
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, gaz, etc.).

1.3 Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș - 2010;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr. 48 din 30.03.2016;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 35 din 15.10.2015;
- Studiul geotehnic întocmit de: PF Sipos Zoltan și SC Geo Space SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, terenul studiat este situată în UTR – L4 – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei, având o suprafață totală de 56.206 mp. Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi L4z.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat pe teritoriul administrativ al Comunei Sântana de Mureș, localitatea Sântana de Mureș, cartierul Horgoșa.

Adresa: Sântana de Mureș, zona cartierului Horgoșa – com. Sântana de Mureș, jud. Mureș.

Accesul la terenul se face din strada Voinicenilor prin strada Magnoliei și strada Crizantemelor. Amplasamentul se găsește în apropierea fostei Gospodării agricole colective și a canalului îndiguit al pârâului Voinicenilor.

Suprafața zonei studiate este de 49.484 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, pe un teren drept, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă comună Mureș-pârâul Voinicenilor.

Emisarul principal al zonei este pârâul Voinicenilor, afluent de dreapta a râului Mureș.

Cota apei a fost interceptată la 1,8 m față de nivelul terenului, dar nivelul maxim este înregistrat primăvara când debitul râului Mureș este ridicat, iar apa se ridică cu 0,7-0,8 m față de cel întâlnit la efectuări forajelor.

Pentru cercetarea terenului de fundare s-au executat 2 foraje (F1 și F1) geotehnice.

Forajul F1 – realizat de PF Sipos Zoltan a identificat următoarele stratificații ale terenului de fundare: la suprafață este sol vegetal cu o grosime de 0,3m, apoi urmează un strat de argilă grasă, neagră, galbenă în stare plastic vâtoasă cu grosime de 1,2m, apoi este un strat de argilă prăfoasă, galbenă în stare plastic consistentă de 1,3m, iar partea inferioară a terenului este formată din praf argilos-nisipos, galben-cenușiu, în stare plastic consistentă cu o grosime de 0,5m.

Primul strat bun de fundare apare la baza solului vegetal (strat 2). Pe acest start se poate funda începând de la cota maximă de îngheț, 1,1 m. Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă, cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

Forajul F1 – realizate de SC GeoSpatial SRL a identificat următoarele stratificații ale terenului de fundare: la suprafață este sol vegetal cu o grosime de 0,3 m, apoi urmează un strat de praf argilos nisipos, negru, plastic vâtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie cu o grosime de 1,70 m, apoi este un strat de argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vâtos, cu plasticitate mare practic saturat, îndesat cu o grosime de 1,0 m. Terenul are o suprafață plană, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, aflueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pt amplasarea construcțiilor, prin metoda fundării directe.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare maximă a accelerației terenului pt proiectare, $a_g=0,15g$, cu perioada de control (colț) $T_c=0,7s$.

2.4 Circulația

Accesul la terenul se face din strada Voinicenilor (stradă asfaltată) prin strada Magnoliei și strada Crizantemelor, străzi nemodernizate.

În interiorul zonei, prin dezmembrări topografice a fost creată strada Crizantemelor, care începe cu un tronson de intrare de cca. 80 m, după care se

crează un cadru pătrat închis care asigură accesul la toate parcelele. Ampriza străzilor între garduri este în general de 7 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este dezmembrat în 57 de loturi, majoritatea cu suprafețe în jur de 800 mp, cel mai mic având 380 mp, cel mai mare 2852 mp. Din cele 57 de loturi 31 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime P+M., restul terenurilor nu sunt edificate și au destinația "teren agricol" în intravilan.
- Pe str. Socului există rețea de curent electric, apă, canalizare și gaz metan, iar pe str. Crizantemei există rețea de curent electric, partial rețea de apă și gaz, și lipsește rețeau de canalizare.
- Gradul actual de ocupare al terenului este de aproximativ 8,3%;
- Imobilele au, în general, limitele marcate cu gard, sau în alt mod;
- În zona studiată sau în zonele vecine nu există riscuri naturale.

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

- străzile Socului și Crizantemei sunt neamenajate;
- lipsa parțială a rețelelor utilitare la terenul studiat;
- accesul la terenurile studiate sunt neamenajate;

2.6 Echiparea edilitară

- Terenul este parțial liber; pe 31 din 57 de parcele există construcții;
- Str. Socului dispune de toate rețelele edilitare, iar pe străzile pe str. Crizantemei există rețea electrică, și parțial rețea de apă și gaz, iar canalizarea lipsește. Aceste rețele sunt proprietate privată conform adresei nr 87 din 15.06.2016 primită de la SC MATRIXCOMP SRL – operatorul privind "Serviciul public de alimentare și canalizare" pe raza comunei Sântana de Mureș din data de 01.06.2011.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: din cele 57 de loturi, 31 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime P, S+P+M, restul terenurilor nu sunt edificate și au destinația, conform Cărților Funciare, "teren agricol" în intravilan.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș – Direcția de Amenajare Teritoriu și Urbanism, și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria Comunei Sântana de Mureș, modificările urbanistice propuse sunt acceptate.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea construcțiilor în zona studiată, având în vedere ca în această zonă este prevăzută o zonă de locuințe dens construită, conform PUG Sântana de Mureș - 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat nu au fost realizate studii de fundamentare.

Studiile geotehnice, care stau la baza acestei documentații, nu evidențiază probleme deosebite. Condițiile de fundare sunt normale, terenul este stabil.

3.2 Prevederi ale PUG Comuna Sântana de Mureș

Conform reglementărilor existente în PUG Comuna Sântana de Mureș - 2010, prin care s-a stabilit limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, situat în UTR – **L4** – *zonă pentru locuințe*, respectiv *rezervă pentru locuințe* cu *interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi **L4z** și stabilește reglementările necesare dezvoltării urbanistice și organizării infrastructurii edilitare.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ: terenul cu suprafața totală de 56.206 mp propus pentru conversie funcțională și zona de circulație publică ce asigură accesul la zona mobilată.

Terenul studiat este situat în zona UTR L4 – *zonă de locuit construită compact – caracteristic ținutului – mici gospodării țărănești pe loturi de diferite mărimi de la 1000 la 3000 mp.*, caracterizată prin următoarele reglementări:

- utilizări funcționale premise: Locuințe individuale P, P+ M, P + 1, sau chiar P + 2, servicii, activități productive manufacturiere nepoluante, zone verzi și plantații de aliniament;
- restricții: unități mari de producție exclusiv cele cu caracter nociv;
- respectarea aliniamentelor existente, determinate de vecinătăți;
- regim de înălțime recomandat: P, P+M, P+1, P+2;
- procentul maxim de ocupare al terenului POT = 35-40-50%;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 0,5-0,6-0,8.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasarea obiectivului de investiție pe parcela de teren studiată se va face prin corelarea sistematizării verticale propuse pentru obiectiv (accese carosabile și pietonale, spații verzi) cu relieful terenului, astfel încât terenul să fie cât mai puțin afectat.

3.4 Modernizarea circulației

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de

asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 și Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor.

Accesele carosabile și pietonale la loturi, sunt deja conturate, fiind nevoie doar de amenajarea lor la nivelul cerințelor urbane. Str. Crizantemelor, Socului, Busuiocului și Magnoliei vor avea două sensuri de circulație și se vor crea numărul de parări prevăzute în RGU. Se propune, de asemenea un acces nou în zonă, prin prelungirea străzii care face legătura cu centrul localității pe malul pârâului Voinicenilor.

Toate străzile din zona studiată vor respecta *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor* și vor fi străzi de categoria IV, drumuri comunale cu două benzi de circulație cu dimensiunea amprizei de 9 m și partea carosabilă de 6 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al P.U.Z.-ului: reglementarea zonei, având în vedere interdicția de construire instituită prin PUG Sântana de Mureș – 2010.

Principalele funcțiuni propuse pentru zona studiată sunt: zonă pentru locuințe, zonă mixtă, dotări de cartier și zonă verde.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Horgoșa Nord

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public din care:	4.532	9,16	10.103	20,42
	a. Circulații carosabile	4.532	9,16	7.163	14,48
	b. Circulații pietonale	-	-	1.981	4,00
	c. Zonă verde amenajată	-	-	959	1,94
	Domeniu privat din care:	44.952	90,84	39.381	79,58
	a. Zonă pt construcții	44.280	89,48	35.625	71,99
	b. Zonă mixtă – locuințe cu servicii	-	-	2.329	4,71
	c. Zonă pt dotări de cartier	-	-	1.427	2,88
	d. Circulații carosabile și pietonale	672	1,36	-	-
TOTAL ZONA STUDIATĂ		49.484	100	49.484	100

▪ Zona pt construcții

În această zonă sunt permise construcții pentru locuințe în condițiile respectării Regulamentului de Urbanism și funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția ca aceste activități să ocupe spațiu în interiorul casei de locuit și să nu afecteze vecinii.

▪ Zona pentru dotări de cartier

Această zonă este rezervată pentru dotări urbane în funcție de necesități (de ex. creșă, grădiniță, magazin comercial, cabinet medical etc.) fiind excluse funcțiunile deranjante prin poluare de orice fel. În aceste zone nu pot fi amplasate

locuințe decât prin schimbare de destinație a terenului prin PUZ aprobat conform Legilor.

▪ Zona mixtă (locuințe cu servicii)

În această zonă sunt permise construcții pentru locuințe și dotări de cartier, cu condiția ca aceste dotări să facă corp comun cu locuința, dar putând avea intrare separată. Dotările trebuie să fie compatibile cu locuirea și să nu afecteze vecinii.

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: P, P+E(M). În cazul parcelelor destinate pentru instituții și servicii, se admit clădiri cu înălțime de P+3 maxim, cu condiția ca parterul să fie utilizat pentru asigurarea unor servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit. Etajele superioare se vor retrage față de parter pentru a menține înălțimea cornișei străzii.

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament recomandat la 10 m față de axul străzilor, excepție fiind construcțiile deja existente. Sunt premise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3 m.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	propus
P.O.T.	8,30%	35%
C.U.T.		0,6

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul Comunei Sântana de Mureș, este parțial liber de construcții, fiind echipat edilitar cu energie electrică, parțial cu apă, canalizare și gaz.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune parțial de rețele de alimentare cu apă și canalizare. Toate rețele de apă și canalizare din cartierul Horgoșa sunt rețele edilitare private, conform adresei nr. 87/15.06.2016 primite de la SC MATRIXCOMP SRL.

Se propune predarea acestor rețele către primăria Sîntana de Mureș și extinderea rețelei de apă și canalizare existentă.

Extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

Până la extinderea rețelelor de apă și canalizare proprietarii pot apela la variante, acceptate de organele de mediu, pentru alimentare cu apă din fântâni și pentru adoptarea unor mini stații de epurare ecologice, cu vărsare în emisarul din vecinătate, sau fose septice vidanjabile.

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde(subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune parțial de rețele de gaz. Se propune extinderea rețelei de gaz existentă, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari care doresc să construiască.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

▪ Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 49.484 mp, din care 10.103 mp aparțin domeniului public de interes local și 39.381 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public de interes local	Proprietate privată
				Parcele pt. locuințe individuale
1.	Domeniu public	10.103		
	a) Circulații carosabile	7.163	4.532	
	- extindere		2.631 ←	

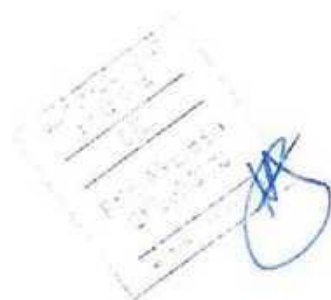
	b) Circulații pietonale	1.981	-	
	- extindere		1.981 ←	
	c) Zonă verde amenajată	959		
	- extindere		959 ←	
2.	Domeniu privat din care:	39.381		39.381
	a) suprafața parcele libere	35.625		35.625
	b) locuințe cu funcțiuni complementare	2.329		2.329
	c) zone pt dotări de cartier	1.427		1.427
	Total zonă studiată	49.484	10.103	39.381

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile P.U.G. Sîntana de Mureș și al Regulamentului aferent acestuia.

În zona de locuințe și funcțiuni complementare din zona studiată prin PUZ, PUG Sîntana de Mureș aprobat instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu



Plan Urbanistic Zonal
Horgoșa Nord
Sintana de Mureș, zona de nord a cartierului Horgoșa
REGULAMENT
DE
URBANISM

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 410.0

Iunie 2016

REGULAMENT AFERENT P.U.Z. HORGOSA NORD - REGLEMENTARE URBANISTICĂ: ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ –aparținând UTR **L4z – zonă de locuit**.

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 35 din 15/10/2015,
- Certificatul de Urbanism nr. 48 din 30.03.2016;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) comuna Sîntana de Mureș, jud. Mureș;

- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan situat în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei în UTR **L4z** – *zonă de locuit*.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în

conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și /sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR – L4z – Zonă de LOCUINȚE

Delimitare: L 4z – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Sîntana de Mureș, județul Mureș. Amplasamentul este în zona de nord a cartierului Horgoșa.

Funcțiunea dominantă: Conform reglementărilor existente în PUG Comuna Sîntana de Mureș, prin care s-a stabilit limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, situat în UTR – *L4* – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente și propuse cu condiția să nu depășească S+P+M;
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- nu se va permite amplasarea unităților de producție în special cele poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 500 mp, cu excepția parcelelor mai mici, existente la data elaborării PUZ actual;
- un front minim de 12,0 m – pentru clădiri izolate și cuplate;
- un regim de înălțime de maxim 2 niveluri P+1(M);
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4,5 m distanță față de axul străzii, excepție fiind construcțiile deja existente;
- aliniament recomandat la 10 m față de axul străzii, excepție fiind construcțiile deja existente;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcel va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților, retrase cu 5 m față de aliniament și vor fi prevăzute cu platforme pentru parcarea automobilelor.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime: P+E(M);
- În cazul parcelelor destinate pentru instituții și servicii, se admit clădiri cu înălțime de P+3 maxim, cu condiția ca parterul să fie utilizat pentru asigurarea unor servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit. Etajele superioare se vor retrage față de parter pentru a menține înălțimea cornișei străzii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - 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 trotuare de garda vor fi amenajate ca spații verzi.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

$$- P+E(M) \text{ POT}_{\max}=35\%$$

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

- conform regimului de înălțime:
- $P+E(M) \text{ CUT}_{\max}=0,6$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

BENEFICIAR: Bocicor Alin Ovidiu și alții

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
PUZ HORGOSA
str. Bujorului-Magnoliei
Reglementare zonă pentru locuințe

Comuna Sântana de Mureș, cartier Horgoșa, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 569.0

Septembrie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ HORGOSA str. Bujorului-Magnoliei Reglementare zonă pentru locuințe
- <i>Amplasament:</i>	Comuna Sântana de Mureș, cartier Horgoșa, jud. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	BOCICOR ALIN OVIDIU ȘI ALȚII
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	569.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
- Desenat	ing. Kovacs Emese	.....
	tehn. Blaga Raluca	.....

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrarea în localitate	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulația.....	10
2.5. Ocuparea terenurilor	10
2.6. Echiparea edilitară	11
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2 Prevederi PUG Sântana de Mureș	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.7 Protecția mediului	15
3.8 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	18
REGULAMENT DE URBANISM	20
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	27

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A1.1	Extras din PUG	scara 1 : 5000
A1.2	Extrs din PUZ Horgoșa- 2016	scara 1 : 500
A2	Situația existentă	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1 : 500
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500 / 1 : 200
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, în zona centrală a cartierului Horgoșa.

Pe terenul mai sus menționat beneficiarii doresc reglementarea terenului în vederea **construirii de locuințe**.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei comunei Sântana de Mureș și Consiliul Județan Mureș – Serviciul de Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 17 din 23.11.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 24.05.2022.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ HORGOSA str. Bujorului-Magnoliei - Reglementare zonă pentru locuințe
- *Amplasament:* Comuna Sântana de Mureș, cartier Horgoșa, jud. Mureș
- *Beneficiari:* Bocicor Alin Ovidiu și alții
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Pr. Nr.* 569.0
- *Data elaborării:* Sept 2022

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectant împreună cu beneficiarul, pentru cele 6 parcele, de 6.068 mp, actualmente teren arabil, se propune adaptarea pentru construirea de locuințe, respectiv funcțiuni complementare.

Practic, principalul beneficiar, care locuiește pe str. Bujorului, dorește să reamenajeze terenurile din fața proprietății lui. Celelalte 3 terenuri, de pe str. Magnoliei, își păstrează aproximativ suprafețele, conform dorinței proprietarilor, dar se intervine asupra formei parcelelor – cu împrejurimile dintre parcele perpendiculare pe linia străzii.

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

- Bocicor Alin Ovidiu - CF nr. 56805/ Sântana de Mureș;
- Bocicor Alin Ovidiu - CF nr. 56806/ Sântana de Mureș;

- Bocicor Alin Ovidiu - CF nr. 56812/ Sântana de Mureș;
- Botezan Ioan și Botezan Iona-Lavinia - CF nr. 55217 / Sântana de Mureș;
- Călugăr Vasile-Cătălin și Călugăr Carmen-Maria – CF nr. 56436 / Sântana de Mureș;
- Moldovan Emil și Moldovan Crucița – CF nr. 56435 / Sântana de Mureș;

●Cointeresați:

- Primăria Sântana de Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 24.05.2022, eliberat de Consiliul Județan Mureș – Serviciul de Urbanism, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 17 din 23.11.2021 eliberat de Primăria comunei Sântana de Mureș, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

-teritoriul ce urmează a fi regelementat prin PUZ este generat de imobilele identificate prin CF nr. 56805, 56806, 56812, 55127, 56436, 56435/ Sântana de Mureș.

Categoria de folosință actuală teren studiat: arabil-intravilan,

Steren=6.068 mp,

Terenurile au acces la drum public din strada Magnoliei și Bujorului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Sântana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Sântana de Mureș 2010 (aprobat prin HCL 5/25.01.2011) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică, SC TOPOSMA SRL, iun. 2022;
- Studiu Geotehnic, S.C. LOGINSPECT S.R.L., iul. 2022,

Date statistice – nu sunt.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

• **Date privind evoluția zonei**

Terenul este situat în cartierul Horgoșa, din localitatea Sântana de Mureș.

Localitatea Sântana de Mureș, a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, care au fost, sau pot fi valorificate, atât din punct de vedere urbanistic cât și economic. În apropierea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni de locuire.

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

În momentul de față terenul beneficiarului, este nefolosit și se situează într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor și clădirilor existente în terenuri și clădiri cu funcțiuni urbane, în special locuințe.

Un factor major al dezvoltării acestei zone este accesul facil la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și anume strada Voinicenilor, cât și apropierea de municipiului Târgu Mureș.

- **Potențial de dezvoltare:**

În prezent, zona este dezvoltată pe funcțiunea: locuire.

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, în special al celor care doresc să se dezvolte în domeniul locuirii, având și avantajul existenței infrastructurii edilitare.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, în zona centrală a cartierului Horgoșa.

De pe strada Voinicenilor, la aproximativ 1 km de la intersecția cu sens giratoriu, pentru intrarea în Sântana de Mureș, la dreapta se deschide strada Magnoliei, principala stradă de legătură cu cartierul Horgoșa. Continuând pe strada Magnoliei după aprox. 300 m, zona studiată se află la intersecția cu strada Bujorului și strada Socului.

Limitele terenului sunt:

- la NE – parcele edificate cu locuințe – proprietate privată
- la NV – parcele edificate cu locuințe – proprietate privată
- la SV – strada Bujorului și strada Narciselor
- la SE – parcele edificate cu locuințe – proprietate privată

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Magnoliei și din strada Bujorului. Pe aceste străzi există toate rețele edilitare (gaz, electricitate, apă și canalizare, telefonie),

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul comunei Sântana de Mureș, dar este importantă și apropierea de municipiul Târgu Mureș.

În zonă există infrastructură de transport local bine dezvoltată, care asigură transportul către municipiul Târgu Mureș.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geografice-geomorfologice și geologice

Amplasamentul face parte din bazinul Transilvaniei, având ca și rocă de bază frecvent interceptată în forajele de adâncime mică și medie ca aparținând epocii Paleogen/v. pannonian și Neogen/v. sarmațian.

Amplasamentul se încadrează zonei culoarului Mureșului care străbate longitudinal Depresiunea Transilvaniei, sub aspect morfologic fiind dominat de terasele inferioare: terasa de luncă (2-6 m), terasa a II-a (8-12 m) terasa a III-a (20-30m)-care

este și cea mai extinsă, respectiv terasa a IV-a, situată la 40 - 50 m altitudine relativă, al cărei pod este parazitat de glacisurile coluviale ale afluenților cu regim torențial de scurgere.

Hidrografia,Hidrogeologia: Bazinele hidrografice din zona culoarului sunt tributare, în mod firesc raului Mures care are ordinul V iar afluenții direcți aparțin ordinului IV în timp ce râurile tributare acestora,cu regim torențial al scurgerii, aparțin ordinelor inferioare (III, II, I). Local p. Voinicenilor. Scurgerea medie anuală de suprafață are valori de 1 – 2 l/s/km2 cu variații mari în timpul anului.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Seismicitatea regiunii

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $ag = 0.15g$, $T_c = 0.70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013).

Riscuri de inundatii

Conform LEGII nr.575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural” amplasamentul este în evidența dar se poate considera cu risc minim inexistent datorită elevației față de principalul factor hidrografic al zonei, p. Voiniceni - raul Mures care are albiile regularizate și cu sisteme de hidro gospodărire (de tip SGA) de prevenire, complexe, atât în aval cât și în amonte raportat la locație. Există risc de torențialitate la averse.

Foraje geotehnice

În vederea investigării terenului, în cursul lunii iulie, pe suprafața determinată, au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea a două foraje. Din sondaj au fost prelevate probe tulburate pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajele s-au executat până la adâncimea de - 6.00 m, față de cota 0.00 m teren natural, prin care până la adâncimea de investigare s-a identificat următoarea stratificație:

- 0.00m - 0.20m = 0.20m: Sol vegetal înierbat de tip aluvionar-nisipos-prafos.
- 0.20m - 1.00m = 0.80m : Praf argilos,cenusiu negricios,plasticitate medie spre mare,plastic consistenta,uscata. **Pconv ~ 250 Kpa**
- 1.00m - 2.70m = 1.70m :Praf nisipos, cafeniu spre galbui deschis, plasticitate medie,bine spre mediu indesar,umiditate medie. **Pconv ~ 220 Kpa**
- 2.70m - 3.20m = 0.50m :Nisip fin si mediu galbui deschis cu urme de precipitatii albicioase spre cenusiu grosier,mediu indesar, uscat spre umed. **Pconv ~ 200 KPa**
- 3.20m - 5.50m = 2.30m : Nisip grosier cenusiu cu pietris mic si mediu, bine rotunjit, mediu spre bine indesar,umed-NH-strat de balast. **Pconv ~ 250+ KPa**
- 5.50m - 6.00m = 0.50m : Argila marnoasa cenusie,plasticitate mare,consistent vartoasa,uscata. **Pconv ~ 300+ Kpa**
- **Nivel Hidrostatic NH:** a fost interceptat– nivelul static de tip liber. Sursa alimentare de suprafața și din exfiltratii.(Nu sunt semnalate în zona straturilor acvifere

sub presiune)-exista posibilitatea infiltratiilor la averse. Identificat NH si pe surse la ~ 3 m – static cu caracter usor ascensional si partial temporal dependent.

Concluzii

- Imobilul este asezat pe o suprafata relativ plana, este stabil gravitational;
- Este situat sub nivelul drumului de acces partial amenajat;
- Nu sunt vizibile urme de versant de tip siroire, scurgeri pe versanti
- Adâncimii de îngheț a regiunii (0.80-0.90 m);

2.4. Circulația

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

Accesele carosabile și pietonale, la terenurile studiate se vor face din str. Voinicenilor prin străzile care sunt deja reglementate: Magnoliei, Socului, Bujorului, Narciselor.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

Strada Magnoliei pornește de la str. Voiniceni spre interiorul cartierului. Practic, prin această stradă se desfășoară toată circulația auto a zonei Horgoșa. Este o stradă cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime, între proprietăți, de 11,00 m pe prima porțiune de 200 m, unde se întretaie cu str. Margaretelor. De aici până la următoarea intersecție, cu str. Narciselor la dreapta, respectiv cu str. Bujorului la stânga, lățimea drumului este de aprox. 9,00 m între proprietăți. Pe următoarea porțiune, până la str. Socului drumul are o lățime de cca. 7,50 m între garduri..

Strada Bujorului este o stradă înfundată, cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime între proprietățile adiacente de aprox. 5,00 m. Din parcele identificate prin CF 56805, 56806, 56812/ Sântana de Mureș, pe o distanță de aprox 90 m, a fost dezmenbrată o suprafață de teren necesară pentru lărgirea străzii, cu intenția ca lățimea străzii să ajungă la cel puțin 8 m.

Strada Narciselor este o stradă înfundată, cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime între proprietățile adiacente de aprox. 7,00 m.

Strada Socului este o stradă înfundată, cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime între proprietățile adiacente de aprox. 8,00 m.

Strada Voinicenilor este momentan singura legătura pentru trazitul orașului pe direcția Tg. Mureș-Râciu-Satu Nou-Cluj.

Transportul public este asigurat prin transport rutier. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu Consiliul Județean, respectiv cu localitatea Sântana de Mureș și este derulat de autobuze și microbuze aparținând unor societăți comerciale particulare.

În ceea ce privește circulația pietonală – sistemul de trotuare nu este bine stabilit pe tot teritoriul localității.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupă zona studiată sunt terenuri pentru locuințe.

Toate parcelele care compun zona studiată/reglementată sunt proprietăți particulare.

Parcela reglementată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG Sântana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt:

P.O.T.= 0,00% și C.U.T.= 0,0.

Aspecte calitative ale fondului construit

Structura clădirilor, din imediata apropiere, este în general cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Se poate observa că direcția principală de dezvoltare este dominată de profilul functional al zonei: locuire.

Locuirea-funcțiune dominantă în această zonă, aflată în imediata vecinătate a amplasamentului studiat, este un important rezervor de forță de muncă. Așadar zona este propice pentru extinderea zonei de locuit.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite;
- plantații de-a lungul străzilor.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

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

- străzi nereglementate și cu lățime necorespunzătoare;
- lipsa rețelelor de trafic pietonal;
- teren neamenajat;

2.6. Echiparea edilitară

Rețelele edilitare: de alimentare cu apă, canalizare, electrice, telefonie și gaze naturale sunt prezente pe strada Magnoliei și Bujorului.

2.7. Probleme de mediu

a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Sântana de Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, vor fi sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective, și vor fi prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației.

La prima afișare a anunțului de informare a intenției de întocmire PUZ în zonă, nu au fost semnalate reacții nefavorabile din partea publicului.

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

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

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct. Zona este propice pentru dezvoltarea a unor zone de locuințe, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat pe direcția ”zonă de locuințe”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic.

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

Studiu geotehnic – din punct de vedere geotehnic terenul este fără restricții deosebite pentru construit; având o suprafață plană, fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundarilor directe.

3.2 Prevederi PUG Sântana de Mureș

Conform PUG Sântana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

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

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul auto și pietonal la teren se face din strada Magnoliei și din strada Bujorului.

Strada Magnoliei pornește de la str. Voiniceni spre interiorul cartierului. Practic, prin această stradă se desfășoară toată circulația auto. Este o stradă cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime, între proprietățile adiacente, de 11,00 m pe prima porțiune de 200 m, unde se întretaie cu str. Margaretelor. De aici până la următoarea intersecție, cu str. Narciselor la dreapta, respectiv cu str. Bujorului la stânga, lățimea drumului este de aprox. 9,00 m între proprietăți. Pe următoarea porțiune, până la str. Socului drumul are o lățime de cca. 7,50 m între garduri, această porțiune va fi lărgită la 9,00 m între proprietăți.

Strada Bujorului este o stradă înfundată, cu îmbracaminte provizorie (macadam), cu o lățime între proprietățile adiacente de aprox. 5,00 m. Din parcele identificate prin CF 56805, 56806, 56812/Sântana de Mureș, pe o distanță de aprox 90 m, a fost dezmenbrată o suprafață de teren necesară pentru lărgirea străzii, cu intenția ca lățimea străzii să ajungă la cel puțin 8 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul este reglementat urbanistic prin PUG Sântana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului cu un regulament de urbanism derivat din **UTR-L4** –Zonă pentru locuințe, (vezi Fisă Regulament cu **UTR L4z** –Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare).

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: P+2 și 10,00 m la streșină

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță egală cu ½ din

înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei reglementate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public	345	5,02	803	11,69
	a). Circulații carosabile	345	5,02	496	7,22
	b). Circulații ietonale	-	-	220	3,20
	c). Zonă verde	-	-	87	1,27
2	Domeniu privat	6.526	94,98%	6.068	88,31%
	a). Parcele reglementate- zonă pt locuințe	6.068	88,31	6.068	88,31
	- zonă destinată construcțiilor conf. POT	-	-	1.820	26,49
	- zonă necostruibilă amenajată	-	-	4.248	61,82
	b). Parcele existe-zonă pt extindere drum	458	6,67	-	-
Total teren studiat/reglementat		6.871	100%	6.871	100%

În cazul prezentului proiect nu este necesară aplicarea art. 10, alin. 3 din **Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, întrucât terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea zonei stabilită prin PUG Sântana de Mureș-2010.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	30 %
C.U.T.	0,00	0,6

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, apă, canalizare, telefonie și electrice sunt prezente pe stada Magnoliei și Bujorului, extinderea și racordarea la acestea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află pe strada Magnoliei și Bujorului.

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

Conform avizului nr. 47/09.06.2022 emis de SC Matrixcomp SRL, rețeau de apă și canalizare are capacitatea necesară pentru a alimenta noile obiective cu apă potabilă, implicit de a prelua apele uzate menajere.

- Rețele ape pluviale

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă pe strada Magnoliei și Bujorului. Racordare, modificarea și extinderea rețelei electrice pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

- Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale este prezentă pe strada Magnoliei și Bujorului. Racordare, modificarea și extinderea acesteia pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

- Alimentarea cu căldură

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

- Telecomunicații

În zona studiată conform avizului nr. 469/27.06.2022 emis de RDS&RCS nu există rețea de telecomunicații pozată subteran, iar Orange Romania Communication SA nu are amplasate rețele sau echipamente de comunicație care să fie afectate de prezentul proiect, așa cum reiese din avizul nr 140 din 22.06.2022.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în interiorul împrejurimii la stradă.

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

3.7 Protecția mediului

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

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;

- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 6.871 mp, din care 6.068 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
1.	Domeniu public	803	803	
	a). Circulații carosabile	496	345 151 ←	Transfer
	b). Circulații ietonale	220	- 220 ←	Transfer
	c). Zonă verde	87	- 87 ←	Transfer
2.	Domeniu privat	6.068	-	6.068
	a). Parcele reglementate- zonă pt locuințe	6.068	-	6.068
Total teren studiat/reglementat		6.871	803	6.068

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

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

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

▪ **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – conform planșei A5 – *Proprietatea asupra terenurilor*, în interesul ambilor părți (beneficiari, Consiliul local), terenurile necesare pentru lărgirea străzilor poate fi trecută în domeniul public.
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesionării – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

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

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

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, creșterea veniturilor la bugetul local, datorită creșterii fondului de locuințe.

Totodată prin edificarea construcțiilor propuse prin prezentul proiect, se va aduce îmbunătățirii zonei, prin înfrumusețare și prin dispariția terenurilor inestetice, cu vegetație care crește necontolat și prin crearea de zone verzi.

c) Priorități de intervenție

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

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,

-construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, în baza autorizațiilor de construire.

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

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

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

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

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al comunei Sântana de Mureș
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă

- **Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
- **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

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

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

RLU

**Regulament Local de Urbanism
PUZ HORGOSA str.
Bujorului-Magnoliei
Reglementare zona pentru locuințe**

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT-PUZ – PUZ HORGOSA str. Bujorului-Magnoliei - Reglementare zona pentru locuințe, Comuna Sântana de Mureș, cartier Horgoșa, jud. Mureș

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M.-010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- PUG Sântana de Mureș 2010 (aprobat prin HCL 5/25.01.2011) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Certificatul de Urbanism nr. 17 din 23.11.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 24.05.2022.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic;

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în:

UTR-L4 – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe* cu *interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ.

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-ului mai sus menționat, care urmează să fie reglementat în PUZ, nou UTR se va numi: **UTR-L4z** – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, așa cum sunt marcate în planșa de reglementări urbanistice și în prezentul regulament de urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

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

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

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR UTR-L4z – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – L4z

zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA 1: GENERALITĂȚI

Aceste terenuri sunt libere (teren agricol), sau cu câteva construcții situate în jurul localității; sunt rezervate pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui PUZ.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe unifamiliale, maxim P + 2;
- anexe, dotări de interes public;
- unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- zone verzi și plantații de aliniament;
- echipare tehnico-edilitare.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- nu se va permite amplasarea unităților de producție în special cele poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m;
- un front minim de 12,00 m – pentru clădiri izolate și cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- s-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la **5,00** m față de limita de proprietate, sunt permise retrageri față de aliniamentul propus;

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **3,00** m.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00** m.

Art. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00** metri.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților și vor fi prevăzute cu platforme pentru parcarele automobilelor.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor este P+2 (10,00 metri la streășină)

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și posterioare vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Art. 13. - 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 trotuare de garda vor fi amenajate ca spații verzi.

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $POT_{max} = 30,00\%$

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

- $CUT_{max} = 0,6$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

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

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

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

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.

Proiect nr.4/2015
PUD “ studiu de amplasament pentru schimbare de destinatie din casa de locuit in casa de batrani”

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD “ studiu de amplasament pentru schimbare de destinatie din casa de locuit in casa de batrani”, loc.Sintana de Mures, str. Crizantemelor nr.13, loc. Sintana de Mures, jud. Mures.

Faza de proiectare : **P.U.D.**
Proiectant : **S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.**
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....
Proiectat	arh.Raus Adriana	

Data : 2015

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

PUD “ studiu de amplasament pentru schimbare de destinatie din casa de locuit in casa de batrani”

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUD “ studiu de amplasament pentru schimbare de destinatie din casa de locuit in casa de batrani”(camino), loc.Sintana de Mures, str. Crizantemelor nr.13, loc. Sintana de Mures, jud. Mures.

Beneficiar: MICLAUS VASILE SI MICLAUS RODICA

Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.

Data elaborării : 2015

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic de detaliu pentru schimbarea de destinatie a unei case de locuit in casa pentru ingrijirea persoanelor varsnice, situata in localitatea Sintana de Mures, str. Crizantemelor nr. 13.

Terenul luat in studiu are suprafata de 1056,0 mp.- conform extras CF. NR. 50470 are accesul asigurat din strada Crizantemelor, strada ce face parte din trama stradala a localitatii Sintana de Mures.

Terenul este teren intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii.

Conform PUG Sintana de Mures terenul este situat in UTR L4- zona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1, P+2. Utilizarile functionale admise sunt: locuinte individuale, servicii, activitati productive manufacturiere nepoluante, zone verzi si plantatii de aliniament; se admit schimbari functionale compatibile cu caracterul zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect propune schimbarea de destinatie a unei case de locuit in casa de batrani (camino). Se propune si amenajarea parcelei conform „, normativ privind proiectarea de camine de batrani si handicapati pe baza exigentelor de performanta”-indicativ NP-023-97. Suprafata de teren aferenta constructiei se va organiza in zona de constructii, zona acces, alei, parcaje si o zona verde cu rol decorativ si de protectie.

Cladirea existenta propusa pentru reconversie are regimul de inaltime

Spartial+P+M .

Prin proiect se propune reconvertirea spatiului existent in asa fel incat sa se obtina functiunile specifice schimbarii de destinatie propusa, din casa de locuit in casa pentru ingrijirea persoanelor in varsta (spatii de cazare, bai, bucatarie, sala de mese, camara, baie si vestiar personal de ingrijire).

Accesul in incinta se face din strada Crizantemelor, strada in curs de modernizare, ce face parte din trama stradala a localitatii.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura de nord- vest de strada Crizantemelor.

Prin P.U.D. se propun urmatoarele:

- Reconvertie casa de locuit cu regim de inaltime Spartial+P+M in casa pentru batrani (Reamenajare si schimbare de destinatie din casa de locuit in camin de batrani).
- Amenajare teren conform cerinte
- Racordare constructie la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale localitatii, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1 : 5000; 1 : 1000

Planul Urbanistic General al loc. Sintana de Mures aflat in vigoare la data intocmirii studiului.

Observatii si date furnizate de administratia publica locala.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de vest a localitatii Sintana de Mures in intravilanul localitatii, cu folosinta actuala de teren curti constructii .

Imaginea globală a amplasamentului o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata se află în intravilanul localității Sintana de Mures, județul Mureș.

In raport cu restul localitatii terenul ce urmeaza a fi construit, este situat in partea de vest.

Circulatia carosabila este asigurata de strada Crizantemelor care face parte din rețeaua stradala a localitatii. Aceasta strada necesita

modernizarea profilului si asigurarea de gabarite de acces la nivel de strada de categoria III.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul strazii Crizantemelor strada ce deservește zona studiata.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat pe malul drept al Muresului, langa p. Voinicenilor, pe un teren plan care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul de terasa a raului Mures. Terenul de fundare este format din depozitele aluviale ale muresului si p. Voinicenilor, caracterizate printr-o compozitie granulometrica diferentiata pe verticala. Stratificatia terenului de fundare a fost urmarita cu ajutorul unui foraj care a fost pozitionat in mijlocul perimetrului propus pentru constructie.

In urma forajului s-a putut identifica urmatoarea stratificatie a terenului de fundare:

- la suprafata sol vegetal negru cu grosimea de 0,5 m.

- la baza solului apare un strat de argila cenusie negricioasa, plastic consistenta de 0,8 m.

- urmeaza un strat de argila prafoasa cenusie, plastic consistenta, in care apar frecvent precipitate de CaCo_3 , grosimea stratului este de 0,5 m.

- in continuare un strat de nisip fin prafos, plastic curgator de 0,3 m.

- partea inferioara a terenului de fundare este formata din pietris cu nisip cu grosimea de 1,0 – 2,0 m.

Stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argila cenusiu negricioasa, plastic consistenta.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General portiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii).

2.4. Circulația

Conform Planului Urbanistic General in vigoare, acest teren face parte din intravilanul localitatii Sintana de Mures. Accesul pe lot este asigurat din strada Crizantemelor strada ce deservește si alte functiuni ale zonei conform planului de situatie.

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Crizantemelor este o strada in curs de modernizare, cea mai apropiata artera de importanta majora este strada Voinicenilor (DN 15 E).

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces auto si pietonal in spatiul parcelei si asigurarea locurilor de parcare care deservește parcela.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% alcatuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniul public de interes local.

Suprafata terenului luat in studiu este de 1056,0 mp.- conform extras CF. NR. 50470, este teren intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii

2.6. Echiparea edilitară

Zona nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară completa. Conform avizelor de la furnizorii de utilități în apropierea zonei de amplasament exista retea de apa, retea de alimentare cu energie electrica si gaz, la care constructia propusa pentru reconversie este racordata. Nu exista retea de canalizare. In prima etapa pana la rezolvarea retelei de canalizare in zona, pe amplasament a fost construit un bazin vidanjabil etans de dimensiuni corespunzatoare pentru functiunea nou propusa.

2.7. Probleme de mediu

Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite.

Zona de amplasare ce urmeaza sa fie supusa reconversiei functionale este situata in zona pentru locuinte.

Prin propunerea de reconversie, amenajarile existente nu vor fi afectate.

Relatia cadru construit, cadru natural este una fara disfunctii majore.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se afla pe un teren stabil cu risc geologic redus.

Pentru protectia solului, subsolului si apelor se propune echiparea incintei cu un bazin vidanjabil etans de dimensiuni corespunzatoare, ce va servi la evacuarea apelor uzate menajere.

2.8. Optiuni ale populatiei

In conditiile dificile de dezvoltare actuale, realizarea proiectului ar conduce la crearea de locuri de munca fiind in acelasi timp si o sursa de venituri pentru bugetul local. Optiunile populatiei vor fi evidentiata si in urma procedurii de consultare a populatiei prevazute in derularea P.U.D.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General, din intravilanul localitatii Sintana de Mures.

Prin PUG pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de zona pentru locuinte cu urmatoarele utilizari functionale permise: locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1; P+2, servicii, activitati productive manufacturiere nepoluante, zone verzi si plantatii de aliniament, se admit schimbari functionale compatibile cu caracterul zonei. Propunerea de reconversie se incadreaza in functiunile permise.

3.2. Prevederi ale PUG

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este în proprietate privată și se situează în intravilanul localității .

Prin PUG pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de zonă pentru locuințe .

Datorită posibilităților de echipare și creșterii valorii terenului prin prezenta documentație se propune completarea funcțiunii rezidențiale cu funcțiuni conexe compatibile situate la o distanță convenabilă în raport cu zona de locuit pentru a coexista fără disfuncționalități.

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan, zonă pentru locuințe, cu folosința actuală de teren curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Clădirea reconfigurată ca imagine care să reflecte noua funcțiune va îmbunătăți în mod pozitiv aspectul zonei .

Propunerea de reconversie se înscrie în cote necesare pentru realizarea unui astfel de obiectiv, prin distanțe, în raport cu vecinătățile, plantării și accese propuse se realizează independența funcțională a programului (camin de bătrâni), fără disfuncții pentru sau în raport cu vecinătățile și cu o imagine arhitecturală armonioasă în raport cu acestea și cu cadrul natural existent.

3.4. Modernizarea circulației

În zona circulația carosabilă și pietonală este în curs de rezolvare; pentru reconversia propusă aceasta se păstrează neschimbată. Strada Crizantemelor face parte din trama strădală a localității. Aceasta stradă necesită modernizarea profilului și asigurarea de gabarite de acces la nivel de stradă de categoria III.

Pentru accesul în incintă s-a ales varianta unui acces auto și a unui acces pietonal. De asemenea în incintă, pentru utilizatori și funcțiunea nouă propusă se asigură numărul necesar de parcaje conform RGU.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Voiniceniilor.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela studiată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU.

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT max. 35 % (se menține POT existent) și un CUT max. de 0,5, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul programului propus și cu intenția de a conserva ambianța construită a zonei.

Bilant teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinta propusa spre reconversie (camin)	192,00	18,18	192,00	18,18
Circulatii carosabile si parcaje	140,00	13,26	200,00	18,94
Circulatii pietonale	70,00	6,63	174,00	16,48
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	440,00	41,67
Spatii libere neconstruite	654,00	61,93	50,00	4,73
Tota suprafata studiata	1056,00	100,00	1056,00	100,00

Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces fiind de importanță secundară, se impun distanțe de protecție pentru evitarea poluării aerului și a poluării fonice. Regimul de construibilitate stabilit prin PUD, conserva aspectul general al zonei, propunând construcții cu retragere de minim 10,0 m de la limita la drumul de acces.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă de 4,0 m, pentru funcțiunea propusă, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătate de zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoțiri optime în contextul în care zona beneficiază de un POTmax. 35 % și un CUT max.0,5.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile ce deservește zona propusă pentru reconversie vor fi menținute, modernizate și adaptate noilor capacități.

Sursa de alimentare cu apă o constituie sistemul centralizat de alimentare al localității din care prin bransament și contorizare proprie se alimentează noua zonă funcțională.

Canalizarea menajeră se rezolvă prin amplasarea unui bazin vidanjabil etans de capacitate corespunzătoare. Pe măsura dezvoltării zonei prin extinderea rețelei de canalizare urmând să se analizeze posibilitatea

racordarii constructiei la aceasta. Cladirea supusa reconversiei beneficiaza de racord la retelele electrice, de apa si gaz.

3.7. Protectia mediului

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

De asemenea organizarea spatiilor in incinta va delimita suprafetele in functie de folosinta (zona de cladiri, spatii de parcare, spatii verzi etc).

Deșeurile menajere vor fi colectate în europubele pe platforma de gunoi din incinta și vor fi preluate de agentul de salubritate din zonă pe baza de contract.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin propunerea facuta nu se creaza propriu-zis obiective de utilitate publica, dar se pot crea noi locuri de munca pentru comunitate.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea si organizarea diferitelor functiuni adaugate profilului urbanistic al localitatilor rurale necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a dezvoltarii acestora in relatie cu functiunile existente in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Intocmit, arh. Raus Adriana

BENEFICIARI: S.C. SMART ESTATE & LOGISTIC SRL
în numele Tisler Ovidiu Tudor

PUZ

Plan Urbanistic Zonal PUZ Centru Comercial

Reglementare teren,
construire centru comercial, accese auto,
pietonal, parcare și amplasare totem

Comuna Sântana de Mureș, nr. 612, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 607.0

Ianuarie 2023

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Centru Comercial reglementare teren, construire centru comercial, accese auto, pietonal, parcare și amplasare totem
- <i>Amplasament:</i>	Comuna Sântana de Mureș, nr. 612, jud. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	S.C. Smart Estate&Logistic SRL, în numele Tisler Ovidiu Tudor
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	607.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

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

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară	11
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Sântana de Mureș	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7 Protecția mediului	15
3.8 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	18
REGULAMENT DE URBANISM	20
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	28

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A1.1	Extras din PUG Sântana de Mureș 2011	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice, zonificare	scara 1 : 500
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500
A6	Posibilități de mobilitate	scara 1 : 500

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investitia :	PUZ Centru commercial, accese auto, pietonal, parcare, totem
Proiect nr. :	607.0/2022		Str. Principală, nr. 612, Sântana de Mureș, jud. Mureș
Obiectul :	PUZ	Beneficiar :	S.C. Smart Estate&Logistic S.R.L. în numele Tisler Ovidiu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, pe str. Principală, la intersecția cu str. Pârâul Mic, în imediata apropiere a podului care traversează pârâul Voiniceni.

Societatea SC Smart Estate&Logistic SRL dorește să achiziționeze acest teren cu intenția de a edifica o construcție cu destinația de Centru Comercial împreună cu toate facilitățile necesare bunei funcționări. Actualul deținător al terenului este Dl. Tisler Ovidiu Tudor în numele cui este întocmit prezentul proiect urbanistic.

Proiectul are agreementul de principiu al Primăriei Sântana de Mureș și a Consiliului Județean Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 163 din 11.11.2022,
- Avizul de Oportunitate nr. 27 din 23.11.2022.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ Centru Comercial – Reglementare teren, construire centru comercial, accese auto, pietonal, parcare și amplasare totem
- *Amplasament:* Comuna Sântana de Mureș, nr. 612, jud. Mureș
- *Beneficiar:* S.C. Smart Estate&Logistic SRL, în numele Tisler Ovidiu Tudor
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș,
- *Data elaborării:* Decembrie 2022
- *Proiect nr.:* 607.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul împreună cu proiectantul au stabilit o temă de proiectare. Pe două parcele, în suprafață de 3150 mp + 348 mp, total se propune construirea unui complex comercial care să cuprindă: spații pentru desfășurarea de activități comerciale, incluzând spații de birouri, pentru personal, pentru depozitare, pentru manipulare marfă, la care se vor adăuga rețelele de utilități, zonele verzi spații carosabile și parările necesare conform Regulamentului General de Urbanism, spații pietonale, și elemente de publicitate (totem, reclame etc.).

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

- CF nr. 57167 Sântana de Mureș, beneficiar Tisler Ovidiu și Viorela, Steren=3.150 mp,
- CF nr 57532 Sântana de Mureș, beneficiar Tisler Ovidiu și Viorela, Steren=348 mp,

●Cointeresați:

- Primăria comunei Sântanade Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 27 din 23.11.2022, eliberat de Consiliul Județean Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 163/11.11.2022, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

-zona reglementată este teritoriul delimitat de:

- la nord-est –strada Principală și strada Pârâului Mic,
- la nord-vest–proprietate privată Tisler Ovidiu Tudor,
- la sud-est–proprietate privată Matyas Bela,
- la sud-vest –proprietate privată Tisler Ovidiu Tudor;

-funcțiunea: IS - Instituții și servicii;

-regim maxim de înălțime: P+1 pentru clădire și 12 m pentru totem;

-POT max =50%; CUT max = 1,0;

-h max. la streșină = 12,00 m.

Categoria de folosință actuală terenului reglementat: intravilan curți construcții.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Sântana de Mureș, terenul studiat este situat în UTR A – zonă pentru unități cu caracter agricol, făcând parte din fosta asociație agricolă Sântana de Mureș.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Sântana de Mureș (aprobat prin HCL 5/2/25.01.2011, prelungit prin HCL 2/20.01.2021);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu Geotehnic, nr. 66/2022, BP Geotehnic Data

Date statistice – nu sunt.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

● **Date privind evoluția zonei**

Momentan, zona are o înfățișare neavantajoasă. Asociația agricolă, fosta proprietară, nu mai funcționează, clădirile existente sunt neutilizate, rămase în paragină se degradează.

Fondul construit existent, aflat în vecinătatea amplasamentului, este alcătuit din locuințe individuale de înălțime redusă. Starea acestor clădirilor variază în funcție de vechimea acestora și de intervențiile de reabilitare/modernizare realizate în timp.

În momentul de față terenul beneficiarului este nefolosit.

Conform PUG Sântana de Mureș, terenul studiat este situat în UTR A – zonă pentru unități cu caracter agricol, făcând parte din fosta asociație agricolă Sântana de Mureș, iar prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR- IS, cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniamente, față de limitele laterale și posterioare, privitoare la circulații și accese, la staționarea vehiculelor, la înălțimea maximă a clădirilor, la aspectul exterior al clădirilor, împrejurimi.

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

Viața economico-socială a comunei Sântana de Mureș este influențată de vecinătatea municipiului Târgu Mureș, cu care are strânse relații economice, turistice și culturale.

Propunerea prezentată în acest proiect va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin creare de noi locuri de muncă.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

Pentru Primăria comunei Sântana de Mureș orice plan urbanistic care reglementează o zonă și completează astfel PUG ul, este binevenit.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, în special al celor care doresc să își dezvolte o afacere în domeniul serviciilor deoarece oferă toate condițiile necesare pentru o dezvoltare armonioasă.

Având în vedere faptul că terenul este situat în apropierea centrului de comună, o zonă de servicii, cu o activitate contabilă, este binevenită, iar prin prezenta lucrare se va realiza și o ordine urbanistică reglementată, care va ajuta la dezvoltarea zonei, dar și a localității, din punct de vedere social și economic.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, pe str. Principală, la intersecția cu str. Pârâul Mic, în imediata apropiere a podului care traversează pârâul Voiniceni, fiind accesibil din str. Principală, cât și din str. Pârâului Mic.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-est – strada Principală și strada Pârâului Mic,
- la nord-vest – proprietate privată Tisler Ovidiu Tudor
- la sud-est – proprietate privată Matyas Bela,
- la sud-vest – proprietate privată Tisler Ovidiu Tudor

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din str. Principală, cât și din str. Pârâului Mic, iar pe această stradă există rețele de energie electrică, gaze, apă și canalizare.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul comunei Sântana de Mureș. În zonă există infrastructură de transport bine dezvoltată.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date geografice-geomorfologice și geologice

Perimetrul și zona cercetată este situată în partea central-nord-estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, sector central nordic, pe foaia Târgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș și de asemenea pe malul drept al pârâului Voiniceni. Macromorfologia regiunii este caracterizată ca o regiune colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor de teren vechi. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluviudenudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Hidrografia, Hidrogeologia

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal în zonă îl reprezintă râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre vest direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În zona amplasamentului, mai este simțită influența pârâului Voiniceni.

Climatul zonei

Trăsăturile esențiale ale climatului sunt înrimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NV. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale introduc o serie de variații topoclimatice.

Seismicitatea regiunii

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0.15g$, $T_c = 0.70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013).

Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de băltire.

Foraje geotehnice

În vederea investigării terenului, au fost executate măsurători și observații geotehnice, din sondaj au fost prelevate probe netulburate pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajele s-a executat până la adâncimea de - 6.00 m, față de cota 0.00 m teren natural, prin care până la adâncimea de investigare s-a identificat următoarea stratificație:

F1

- 0.00 - 0.60 m → pietriș cu resturi de mat. de construcții;
- 0.60 - 1.40 m → argilă prăfoasă nisiposă;
- 1.40 - 2.10 m → argilă vârtoasă;
- 2.10 - 3.40 m → argilă prăfoasă
- 3.40 - 6.00 m → pietriș cu nisip;

F2

- 0.00 - 0.60 m → pietriș cu resturi de mat. de construcții;
- 0.60 - 1.70 m → argilă prăfoasă;
- 1.70 - 3.20 m → argilă vârtoasă;
- 3.20 - 6.00 m → pietriș cu nisip;

Nivel Hidrostatic NH: a fost interceptat – a fost interceptat în forajele executate la adâncimea de -3.1m(F1) și -3.2m(F2) față de cota terenului natural.

Concluzii

- Morfologia terenului cercetat este o suprafață plană fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundarilor directe;
- Risc geotehnic redus;
- Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții;
- Scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- Nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de băltire;
- Adâncimii de îngheț a regiunii (0.80-0.90 m);

2.4 Circulația

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

În ceea ce privește căile de comunicație rutieră, zona studiată se află situată în partea stânga a drumului comunal DC146 = Tg. Mureș-Chinari.

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din str. Principală, drum cu îmbăcăminte definitive (asfalt) cu o lățime de 9 m parte carosabilă și cu o distanță de aproximativ 19-20 m între proprietăți (garduri).

DC146, care este și strada Principală a localității Sîntana de Mureș, mai deservește două localități ale comunei, traficul relativ intens se datorează singurei artere principale care colectează toate străzile localităților.

• **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

Transportul public este asigurat cu preponderență prin transport rutier, asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu Primăria Tg. Mureș. Transportul în comun, rutier intercomunal și interurban, este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare.

În ceea ce privește circulația pietonală – sistemul de trotuare este bine pus la punct, dar necesită adaptări la fiecare reorganizare urbană.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, locuințe, comerț, agricole.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare.

Parcela studiată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Privind funcțiunile prevăzute în PUG Sîntana de Mureș, terenul studiat este situat în UTR A – zonă pentru unități cu caracter agricol, făcând parte din fosta asociație

agricolă Sântana de Mureș, iar prin prezenta lucrare se propune schimbarea UTR-A în UTR-IS, cu justificarea că terenurile cu caracter agricol din zona central vor fi înlocuite cu instituții și servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul identificat cu CF 57167 sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – atelier magazii, SC=167,52 mp;
- C2 – ateliere, anexe, SC=84,00 mp;
- C3 – clădire poartă și chioșc, SC=35,95 mp
- C4 – parc mașini agricole, SC=518,00 mp.

Pe terenul identificat cu CF 57532 sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – Post transformare, SC=19,16 mp;

Terenurile fiind edificate cu construcții, coeficienții urbanistici existenți sunt: P.O.T.= 23,57% și C.U.T.= 0,24.

Aspecte calitative ale fondului construit

Asociația agricolă, fosta proprietară, nu mai funcționează, iar clădirile existente sunt neutilizate, lăsate în paragină.

Fondul construit existent din vecinătatea amplasamentului este alcătuit din locuințe individuale de înălțime redusă. Starea clădirilor din vecinătate variază în funcție de vechimea acestora și de intervențiile de reabilitare/modernizare realizate în timp.

Structura acestor clădiri este în general cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este bogată în servicii, majoritatea acestora fiind amplasate în centrul localității Sântana de Mureș sau în Municipiul Tg. Mureș, care este relativ aproape de zona studiată.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent prin:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

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

- Căile de acces pe teren sunt necorespunzătoare, necesită amenajări pentru noile funcțiuni

2.6 Echiparea edilitară

- Rețelele gaz metan: sunt prezente pe stada Principală, fiind necesară doar branșarea care se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Rețelele de canalizare și apă curentă: sunt prezente pe stada Principală, fiind necesară doar branșarea la rețeaua de apă și extinderea rețelei de canalizare (aprox.30 m) care se va face pe cheltuiala beneficiarului;

- Rețelele de curent electric: sunt prezente pe stada Principală, fiind necesară doar branșarea care se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Apele pluviale: sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale pluviale către emisarul Voiniceni;
- Încălzirea și apa caldă menajeră sunt produse cu ajutorul energiei electrice, gaze naturale, sau din surse regenerabile.

2.7 Probleme de mediu

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Sântana de Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone servicii (centru comercial), sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației.

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

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

Zona studiată are un potențial mare de urbanizare, fiind amplasată într-o zonă în care își desfășoară activitatea și alte societăți, majoritatea activând în domeniul serviciilor și comerțului. Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin crearea de noi locuri de muncă, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii:

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

Studiu geotehnic – din punct de vedere geotehnic terenul este fără restricții deosebite pentru construit; având o suprafață plană, fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe.

3.2 Prevederi PUG Sântana de Mureș

Conform PUG Sântana de Mureș, terenul studiat este situat în UTR A – zonă pentru unități cu caracter agricol, făcând parte din fosta asociație agricolă Sântana de Mureș.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Terenul este accesibil din str. Principală, cât și din str. Pârâului Mic.

Întru-cât accesul actual este în curbura străzii, cu vizibilitate redusă, se propune amenajarea unui sens giratoriu cu patru ieșiri: două pe traseul străzii Principale, una pentru str. Pârâul Mic și una pentru Centrul Comercial. Sensul giratoriu are menirea de a calma circulația și facilitează accesul ușor, la intrare dar și la ieșire, pentru Centrul Comercial. Accesele la teren vor realizate astfel încât să corespundă domeniului de activitate al beneficiarului, iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcuri, locuri tehnologice de manipulare marfă) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În momentul de față terenul este reglementat urbanistic prin PUG Sântana de Mureș, prin UTR A zonă pentru unități cu caracter agricol.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației terenului cu UTR IS - instituții și servicii, cu un regulament de urbanism corespunzător – vezi Fisă Regulament cu **UTR ISz** – Zonă pentru instituții și servicii).

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =12,00 m (P+1);

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei reglementate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
	Domeniu public din care:	988	22,03	1.010	22,51
	a.) Circulații carosabile	441	9,83	599	13,35
	b.) Circulații pietonale	67	1,50	102	2,27
	c.) Zonă verde	-	-	264	5,89
	d.) Acostament	480	10,70	45	1,00
	Domeniu privat din care:	3.498	77,97	3.476	77,49
	a). Teren liber necostruit	2.673	59,58	-	-
	b.) Construcții existente	806	17,96	-	-
	c.) Spațiu comercial	-	-	1.300	28,98
	d.) Circulații carosabile	-	-	1.240	27,64
	e.) Circulații pietonale	-	-	497	11,08
	f.) Zonă verde	-	-	414	9,23
	g.) Dotări tehnico-edilitare	19	0,43	19	0,42
	h.) Platformă depozitare gunoi	-	-	6	0,14
	Total zona studiată/reglementată	4,486	100	4,486	100

- Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind *procentul de ocupare a terenului* și *coeficientul de utilizare al terenului*.

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Permis prin PUG UTR IS	Propus
P.O.T.	23,57%	50,0%	50,0%
C.U.T.	0,24	0,5-0,8	1,0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Toate utilitățile sunt prezente în incintă, cu intrare din str. Principală: curentul electric, apa, gaz metan, rețea de internet. Dacă este nevoie, în funcție de avizele primite de la asiguratorii de utilități, bransamentele se vor reface pentru noile cerințe. Pentru canalizare se va face o extindere de rețea, pe cheltuiala investitorului.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă se află la limita nord-estică a terenului studiat, pe strada Principală. Racordare, modificarea rețelei de apă pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiar.

Conducta de canalizare este la aprox. 30 m, față de limita nordică a terenului, pe strada Principală. Racordarea, modificarea și extinderea rețelei de canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiar.

- Rețele ape pluviale

Apa pluvială de pe acoperișul clădirii, considerată apă convențional curată, va fi colectată direct în bazinul de retenție. Apa pluvială de pe platformele carosabile va fi filtrată cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și apoi deversată în bazinul de retenție. Bazinul de retenție va fi dimensionat astfel încât să preia averse de ploaie consistente, iar apa înmagazinată în acesta va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi în perioade secetoase.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă pe strada Principală și beneficiarul poate realiza racordarea pe baza unui studiu de specialitate finanțat de acesta.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale și se poate realiza racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu căldură

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

- Telecomunicații

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- Gospodărie comună

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor, pe un amplasament special desemnat și prevăzut cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul parcelei.

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

3.7 Protecția mediului

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

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;

- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - pe terenul studiat se vor amenaja perdele verzi la limita cu vecinii, iar din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 4.486 mp, din care 3.476 mp aparținând domeniului privat.

Nr. crt.	Teritoriu aferent	TOTAL	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
		mp		
1.	Domeniu public din care:	1.010		
	a.) Circulații carosabile	599	Existente 441 Modernizare 136 Transfer 22 ←	transfer
	b.) Circulații pietonale	102	Existente 67 Modernizare 35	
	c.) Zonă verde / șanț	309	Existente 309	-
2.	Domeniu privat din care:	3,476	-	
	a.) Suprafață construibilă conform POT	1.738	-	1.738
	b.) Suprafață neconstruibilă / amenajată	1.738	-	1.738
Total zona studiată/reglementată		4.486	1.010	3.476

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

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

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

▪ *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul schimbării funcțiunii pe terenul studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

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

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

Investiția propusă va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin creare de noi locuri de muncă.

c) Priorități de intervenție

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

- dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,
- reunificări de terenuri cu aceleași funcțiuni - dacă este cazul,
- construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, a perdelelor de protecție în baza autorizațiilor de construire.

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

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

Zona amplasamentului spațiului comercial este vad comercial, în apropiere fiind centru de comună. Mobilarea vadului cu alte unități comerciale este un aspect pozitiv care duce la lărgirea gamei de mărfuri disponibile către consumatori. Este necesar a se impune, pe de altă parte și măsuri de protejare a locuințelor împotriva zgomotelor tehnologice, prin impunerea aprovizionării magazinelor între limite orare prestabilite.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - a. Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al comunei Sântana de Mureș
 - b. Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - c. Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare, realizare sens giratoriu – prin grija beneficiarului
 - d. Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
 - e. Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea sensului giratoriu, amenajarea acceselor și împrejmuirile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - iluminatul public, semnalizarea rutieră, pe domeniul public
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețele edilitare*
 - Nu este cazul

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ (unificare parcele)
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

RLU

Regulament Local de Urbanism

PUZ Centru Comercial

**Reglementare teren,
construire centru comercial, accese auto,
pietonal, parcare și amplasare totem**

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ REGLEMENTARE TEREN construire centru comercial, accese auto, pietonal, parcare și amplasare totem

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elabore și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Certificatul de Urbanism nr. 27 din 23.11.2022;
- Avizul de Oportunitate nr. 163/11.11.2022;
- Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș; RLU aferent PUG-ului;
- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu Geotehnic, nr. 66/2022, BP Geotechnical Data

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în **UTR A** – zonă pentru unități cu caracter agricol, astfel prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale **UTR- IS**.

Odată cu introducerea unor reglementări specifice terenului, acestuia îi va fi atribuit un UTR, care se va numi **UTR- ISz** – Instituții și servicii, devirat din: UTR IS.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z., în fișa de regulament RLU-UTR ISz și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

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

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

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR - ISz – zonă pentru instituții și servicii

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR - ISz

Instituții și servicii

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei

Zonă cu funcțiune dominantă : de locuire și servicii, cu regim de înălțime P, S+P, P+1 sau P+M, cuprinzând dotări și servicii.

Delimitare

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, pe str. Principală, la intersecția cu str. Pârâul Mic, în imediata apropiere a podului care traversează pârâul Voiniceni.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, cultură, sport, turism, comerț, sănătate și asistență socială, alimentație publică);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei.

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

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

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- o suprafață minimă de 500 mp;
- un front minim de 12,00 m – pentru clădiri izolate și cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- autorizația de construire poate fi eliberată numai după realizarea lucrărilor topografice de unificare a terenurilor, care au făcut obiectul prezentei lucrări urbanistice

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.
- Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

Art. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru centru comercial, se poate realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor a căilor de acces, inclusiv a sensului giratoriu.

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim maxim de înălțime P+1, respective 12,00 m la streșină,

-Înălțime maximă totem 12,00 m.

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

-fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

-se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de brânșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi/ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru centru comercial, se poate realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor brânșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferentă și a construcțiilor de utilitate publică.

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 20% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pentru Construcții comerciale: 5%

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;

-spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

-nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaj nepotrivit.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 50\%$

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

– $CUT_{max} = 1,0$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

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

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

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

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

1.1.2 Amplasament: Loc. Sîntana de Mureș, str. Tonorog, f.nr., jud. Mureș

1.1.3 Beneficiari: **IACOB Rodica**
mun. Tg.Mureș, str. Parângului, nr.1, ap.8
și **FODOR Doru-Felician, LUCA Aurelia, TAMAS Elena, CAZAN Ana**

1.1.4 Elaborator PUZ: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**
Sediu: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Data elaborării: **septembrie 2019**

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 133/27.05.2019 și a Avizului de Oportunitate nr.14/12.08.2019.

Prin tema program s-au solicitat următoarele:

- lotizarea terenului într-un număr de 6 parcele cu suprafața de 523,84mp, destinate construirii de locuințe individuale;
- constituirea corpului de drum pentru asigurarea acceselor la proprietăți și asigurarea continuității prin racordarea la str. Tonorog și la terenul rezervat pentru corp de drum, aflat la limita sud-estică a amplasamentului;
- racordarea la utilitățile existente în zonă.

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

- solicitările beneficiarilor,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilități de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice și arhitecturale,
- criterii de funcționalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Sîntana de Mureș zona studiată este încadrată în UTR nr. L2 - zonă pentru locuințe.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,

- Planul Urbanistic General al comunei Sîntana de Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sîntana de Mureș.

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 Sîntana de Mureș are o populație stabilă de 5723 de locuitori (conform recensământului din 2011) și o densitate demografică de 220,28 locuitori / km².

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

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

În cadrul programului de dezvoltare a localității Sîntana de Mureș se consideră necesară reglementarea urbanistică a terenurilor pentru dezvoltarea cu precădere a zonelor de locuit echipate cu case unifamiliale pe parcele individuale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.1 Date privind evoluția zonei

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

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

Localitatea Sîntana 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 Ceuașu 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 dezvoltate, 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 în care se situează amplasamentul studiat este o zonă de locuințe, dens construită, aflată într-o continuă dezvoltare.

În ultimii ani s-a constatat un interes crescut față de zonă, datorită, în principal, apropierii de localitatea reședință de județ: Tîrgu Mureș. S-au dezvoltat zonele de locuit în regim individual, localitatea Sîntana de Mureș funcționând ca o localitate de tip dormitor pentru Tîrgu Mureș.

În prezent interesul cetățenilor față de această zonă se păstrează la un nivel ridicat.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona studiată este în prezent liberă de construcții, ușor accesibilă, dispune de rețele de utilități și are un potențial ridicat de dezvoltare.

Zona are potențial de dezvoltare.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității Sîntana de Mureș, în partea Nord-Estică a teritoriului administrativ, pe strada Tonorog, conform planului de încadrare anexat.

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

Terenul se învecinează la nord-vest cu strada Tonorog (domeniu public), la sud-est cu teren aflat în proprietatea comunei Sîntana de Mureș (teren prezervat pentru corp de drum), iar pe celelalte laturi cu proprietăți particulare.

Terenul are în plan o formă dreptunghiulară, cu front la stradă de cca. 32,70m și adâncime de cca. 135,80m. Din punct de vedere nivelitic, amplasamentul este relativ plat.

Terenul are o suprafață totală de 4326mp și este evidențiat în C.F. nr. 54092/Sîntana de Mureș ca proprietate a numiților:

- Fodor Doru-Felician	cotă parte 1/4, dobândit prin succesiune
	cotă parte 2/8, dobândit prin succesiune
- Luca Aurelia	cotă parte 1/8, dobândit prin succesiune
- Iacob Rodica	cotă parte 1/8, dobândit prin succesiune
- Tamaș Elena	cotă parte 1/8, dobândit prin succesiune
- Cazan Ana	cotă parte 1/8, dobândit prin succesiune

Terenul este accesibil din strada Tonorog, care se ramifică din str. Principală a localității (DC 146 Sîntana de Mureș - Chinari), prin care se face legătura cu municipiul Tîrgu Mureș spre sud-vest, și cu localitățile Bărdești, Curteni și Chinari spre nord și nord-est.

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

Din punct de vedere geografic, amplasamentul se află în zona colinară a foii Tîrgu Mureș, cu altitudini între 250 – 500 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5 ° până la 30 °. Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc câmpia de luncă a râului Mureș și a pârâului Voiniceni, cu expunere sud-estică. Pe plan local, amplasamentul este situat în zona mediană a podului de terasă, caracterizat prin teren plan / orizontal, fără denivelări, ondulații sau fragmentări ale suprafeței terenului, încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Factorul hidrologic principal în zonă în constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre Nord Nord-Est, spre direcția Sud Sud-Vest, curs mediu, și pe plan local pârâul Voiniceni, cu direcție de traversare dinspre Nord spre Sud-Est, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. Apa subterană în zona colinară se întâlnește sub formă de acumulări leticulare, în lentilele nisipoase locale.

Nivelul apei subterane, în punctul de forare a fost interceptat la adâncimea de – 1,30 metri, caracterizat prin nivel slab ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri / scăderi excepționale de ordinul 0,50 metri față de cota mai sus menționată.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona studiată se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 - 20$.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 kN/mp.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform Normativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 metri, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 – 2,4 m/sec.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054 – 77, este de 0,80 – 0,90 metri.

Seismicitatea

Seismic, amplasamentul este încadrat în zona de macroseismicitate I = 6 pe scara MSK, conform SR 11100 / 1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După Normativul P 100 – 1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,10 g$, având $T_c = 0,7 \text{ sec}$, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Calea principală de circulație în zonă este strada Principală, care se suprapune la nivelul localității cu drumul comunal DC146 Sîntana de Mureș - Chinari. Prin strada Principală 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.

Accesul la zona studiată este asigurat din strada Principală, prin strada Tonorog care se ramifică din aceasta și al cărei traseu delimitează amplasamentul pe latura nord-vestică.

Strada Tonorog este o stradă secundară de circulație, nesistemată și neasfaltată, cu lățime variabilă, având în dreptul amplasamentului cca 5m lățime carosabilă, prevăzută cu șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale și trotuare pe ambele părți, și este echipată edilitar (rețele de alimentare apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale).

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent terenul este liber de construcții și are categoria de folosință arabil. Este parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.

Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul este încadrat într-o zonă de locuințe, dens construită. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt construite cu case de locuit individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+E, P+E+M.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

Asigurarea cu spații verzi

Teren agricol, în paragină.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Terenurile nu sunt în zona inundabilă a râului Mureș. Terenurile sunt plane și nu prezintă pericol de alunecare.

Principalele disfuncționalități

Teren intravilan cu categoria de folosință agricolă, liber de construcții, într-o zonă cu funcțiunea de locuințe cu regim mic de înălțime.

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa căii de acces la loturile propuse	- asigurarea profilelor de strada si rezervarea coridoarelor pentru strazi viitoare - organizarea circulatiilor in zona si a acceselor la loturi
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- teren intravilan, liber de constructii, cu destinatie agricola, intr-o zona dens construita cu locuinte individuale, cu potential de dezvoltare - teren intravilan neparcelat si nesistematizat	- elaborare PUZ si RLU aferent cu detalierea reglementărilor pentru emiterea autorizatiilor de construire - parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- teren neamenajat	- reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate si de protectie
PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa rețelilor edilitare pana la loturi - lipsa infrastructurii pentru colectarea deseurilor	- prevederea de trasee si echipamente edilitare pana la fiecare lot si asigurarea racordurilor pentru utilitatile din incinta - indepartarea controlata a deseurilor existente in zona - amenajarea corespunzatoare a spatiilor pentru colectarea deseurilor, conform normelor in vigoare, pentru functiunile viitoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- teren neamenajat	- asigurarea condițiilor de locuire conform Ord. MS nr. 119/2014

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 beneficiază de o infrastructură edilitară bine definită, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale, amplasate în vecinătatea terenului studiat.

Principalele disfuncționalități

Lipsa bransamentelor de utilități la terenul studiat.

2.7 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.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Principalul curs de apă în zonă este râul Mureș și conform hărții cu limita de inundabilitate cu risc mare (10%), terenul studiat nu se află în zona inundabilă a râului Mureș. Terenul este plan și nu prezintă pericol de alunecare.

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

În zonă nu sunt resurse naturale cu potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un cartier în formare cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime arată interesul populației.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și 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

Amplasamentul studiat este un teren intravilan, neconstruit, cu categoria de folosință agricol, într-o zonă cu caracter predominant de locuire independentă cu regim mic de înălțime, astfel este oportună reglementarea amplasamentului pentru funcțiunea propusă prin PUZ. Această propunere corespunde și cu direcțiile de dezvoltare a localității stabilite prin PUG Sîntana de Mureș.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic - cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație și studiul geotehnic.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

Totodată au fost analizate și modul de echipare edilitară și căile de circulație care deservesc zona.

Pe baza concluziilor acestor analize au fost stabilite propunerile de echipare tehnico-edilitară a noului miniansamblu prin corelarea necesităților acestuia cu infrastructura existentă în zonă.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

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

3.2 Prevederi ale PUG Sîntana de Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Sîntana de Mureș, zona este încadrată în UTR nr. L 2 - Zonă pentru locuințe

În UTR – L2 sunt valabile următoarele utilizări funcționale

Utilizări admise

- locuințe individuale P sau P+M,
- servicii,
- activități productive 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.

Utilizări admise cu condiționări

- 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.

Utilizări interzise

- unități productive sau de depozitare,
- servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan, neconstruit, încadrat într-o zonă de locuințe.

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin lotizarea terenului și construirea de case de locuit.

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelelor. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi.

Terasamentele, lucrările de modificare ale formei naturale a pământului, vor fi efectuate numai în interiorul parcelelor studiate, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi. Vegetația înaltă se va planta cu precădere în zona împrejuririlor dinspre vecini pentru a oferi un grad de intimitate ridicat pentru fiecare lot în parte.

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)

Accesele auto și pietonal la fiecare lot nou vor fi asigurate din strada nou propusă, care va fi profilată ca stradă rurală secundară și va fi asfaltată. Aceasta se va racorda la strada Tonorog cu raze de curbură de 6,00 m iar pe latura Sud-Estică se va racorda la corpul de drum de pe terenul prezervat de către primărie tot cu raze de curbură de 6,00 m. Scurgerea apelor pluviale se va realiza pe ambele laturi ale străzii noi

prin șanțuri betonate, conduse spre șanțurile de colectare existente pe strada Tonorog. Accesele la loturi se vor realiza pe podețe.

Se vor prevedea profile de minimum 9 metri și pentru strada Tonorog și pentru terenul rezervat de primărie pentru constituirea corpului nou de drum. Totodată se vor asigura și profilele de racordare ale acestor două străzi cu strada nouă care va asigura accesul direct la loturi.

Parcările necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în incintă.

Capacitățile de transport ale străzii Principale (drumul comunal DC146) și Tonorog sunt suficiente pentru a prelua traficul generat de funcțiunile propuse.

În zonă nu este dezvoltat transportul în comun.

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)

Se va asigura accesul pietonal la loturile studiate și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

- parcelarea terenului (6 parcele cu suprafața egală de 523,84mp) și reglementarea acestora pentru funcțiunea de locuire, cu păstrarea încadrării în **UTR L2–zonă pentru locuințe**;
- constituirea corpului de drum și asigurarea continuității prin racordarea la strada Tonorog și la terenul rezervat pentru corp de drum aflat la limita sud-estică a amplasamentului.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții impuse de lege și de regulamentul din PUG.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Pe lotul studiat se propune amplasarea de clădiri de locuit independente în condițiile prezentului PUZ, funcțiunea propusă fiind compatibilă cu funcțiunea de locuire individuală aferente loturilor învecinate.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces dintr-un drum public,
- suprafața minimă a parcelei va fi de 500,00 mp,

- lățimea minimă a parcelei va fi de 20,00 m,
- lățimea va fi mai mică decât adâncimea.

Amplasarea față de drumuri publice:

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5,00 metri.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m;
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m;

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 la la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- toate parcelele vor avea acces dintr-o cale publică – cu lățimea carosabilului de minimum 3,5m pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- strada nou constituită va avea profile normate conform prevederilor legale în vigoare și în concordanță cu necesitățile impuse de trama majoră a localității;

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, instalații de alimentare cu gaz și de energie electrică. Deșeurile rezultate vor fi depozitate / eliminate conform normelor în vigoare; se vor prevedea locuri individuale de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public, prevăzute cu instalații de apă necesare igienizării.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim de înălțime S+P, S+P+M, S+P+1.

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale de calitate cu materiale și plastică arhitecturală adecvate care să exprime modernitatea utilizând elemente de factură tradițională stilizate. Se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit pentru clădiri unifamiliale, acoperișuri tip șarpantă cu streșină înfundată sau cu cornișe de racord ca pereți, utilizarea de materiale specifice (ex: țiglă, tencuieli în culori pastelate, etc).

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor.

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat.

Pentru construcțiile noi se va asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei.

Spații verzi

Spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă, vor asigura norma minimă de suprafață verde; minimum de 20mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau locatarilor, dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50m².

Împrejurimi și porți de acces

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă sau dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

3.5.2 Bilanțul teritorial

Bilanț teritorial zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
CLADIRI	0,00	0,00%	1454,14	33,61%
CAROSABILE, TROTUARE	0,00	0,00%	1182,93	27,34%
CAROSABILE, TROTUARE IN INCINTA	0,00	0,00%	150,00	3,47%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4326,00	100,00%	1538,93	35,57%
TOTAL	4326,00	100,00%	4326,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT-% m² AC / m² teren)

- POT max = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT m² ADC / m² teren)

- CUT max = 0,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată.

Pentru funcțiunea construcției de case de locuit individuale propusă, este necesară alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie electrică.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele existente în zonă, pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelilor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică.

Toate racordurile vor fi subterane.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va asigura prin extinderea rețelei existente în zonă, pe traseul străzii nou create. Toate clădirile vor fi racordate la conducta de apă potabilă existentă pe strada Tonorog. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

3.6.2 Canalizarea

Se va asigura extinderea rețelei de canalizare existente în zonă, pe traseul străzii nou create. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

Apele pluviale vor fi colectate separat cu deversare în șanțurile care vor fi amenajate de-a lungul străzii propuse.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune (LEA 0,4kV) existentă pe strada Tonorog, cu o rețea electrică pozată subteran pe traseul străzii nou create. Racordarea la rețea se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei, în conformitate cu studiul de coexistență și alimentare cu energie electrică.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Se va asigura extinderea rețelei existente în strada Tonorog, pe traseul străzii nou create. Extinderea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.7 Protecția mediului

Propunerea de lotizare și construire de locuințe individuale nu va ridica probleme deosebite de mediu. Prin specificul funcțiunii se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

După edificarea clădirilor de locuit vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate spre șanțul care va fi amenajat de-a lungul străzii nou propuse. Acestea la rândul lor vor deversa în șanțurile de colectare existente pe strada Tonorog.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere** ce vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintele loturilor. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, locatarii vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Pe perioada construirii beneficiarii vor asigura depozitarea deșeurilor specifice în incintă, în spații special amenajate și vor încheia contracte de transport al acestor deșeuri la locurile de depozitare autorizate, cu operatori specializați și agrementați pentru astfel de transporturi.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 4326mp și este proprietate privată.

În urma lotizării propuse vor rezulta un număr de 6 loturi, fiecare cu suprafața de 523,84mp destinate construirii de locuințe individuale, și un lot rezervat pentru strada nou propusă în suprafață de 1182,96 mp.

Dimensionarea loturilor s-a făcut de comun acord cu proprietarii terenurilor.

Suprafața de 1182,96mp destinată pentru circulația carosabilă va fi trecută în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca urmare a aplicării prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, terenul va putea fi lotizat și edificat cu construcții pentru locuințe individuale, conform RLU aferent **UTR nr.2 - Zonă pentru locuințe**.

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN



Întocmit,

arh. WINKLER Eniko

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Loc. Sîntana de Mureș, str. Tonorog f.nr., jud. Mureș -
aferent UTR. NR. 2 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal are la bază următoarele acte legislative:

- 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 actualizată,
- Normele de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 aprobate prin Ordinul MDRAP 233 / 2016,
- Legea nr. 50 / 1991 actualizată privind autorizarea construcțiilor,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sîntana 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

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului studiat prin prezentul PUZ.

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 lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

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 privind Regimul drumurilor (OG nr.43/1997) și Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- zonă de locuit individuale

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, cu condiția evitării poluării vecinilor, fără efecte poluante.

UTILIZĂRI INTERZISE

- unități productive sau de depozitare;
- prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse;
- poluare de orice fel a mediului.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi construibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces dintr-un drum public,
- suprafața minimă a parcelei va fi de 500,00 mp,
- lățimea minimă a parcelei va fi de 20,00 m,
- lățimea va fi mai mică decât adâncimea.

Amplasarea față de drumuri publice:

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum **5,0 metri**.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

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 la la streșină/atic a celei mai înalte dintre ele.

Circulații și accese:

Accese carosabile

- toate parcelele vor avea acces dintr-o cale publică – cu lățimea carosabilului de minimum 3,5m pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);
- strada nou constituită va avea profile normale conform prevederilor legale în vigoare și în concordanță cu necesitățile impuse de trama majoră a localității;
Având în vedere caracterul local al străzii și traficul redus din zonă, nu se impune realizarea de piste separate pentru bicicliști. Protecția participanților la trafic se va face prin instituirea limitării vitezei de deplasare la 30 km/oră pe toată lungimea străzii.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regim de înălțime **S+P, S+P+M, S+P+1.**

Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale de calitate cu materiale și plastică arhitecturală adecvate care să exprime modernitatea utilizând elemente de factură tradițională stilizate. Se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor de locuit pentru clădiri unifamiliale, acoperișuri tip șarpantă cu streșină înfundată sau cu cornișe de racord ca pereți, utilizarea de materiale specifice (ex: țiglă, tencuieli în culori pastelate, etc).

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor.

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurii:

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat.

Pentru construcțiile noi se va asigura obligatoriu parcaje, garaje suficiente în interiorul parcelei.

Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă, vor asigura norma minimă de suprafață verde; minimum de 20mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau locatarilor, dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50m².

Împrejurii și porți de acces

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă sau dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu electricitate, rețelele publice de apă și canalizare conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.
- deșeurile rezultate vor fi depozitate / eliminate conform normelor în vigoare.

COEFICIENȚI URBANISTICI

POT max= 50%, CUT max. 0,8

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN



Întocmit,
arh. WINKLER Eniko

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Loc. Sintana de Mureș, str. Tonorog F.Nr.

Beneficiari: **IACOB Rodica**
mun. Tg.Mureș, str. Parângului, nr.1, ap.8
și **FODOR Doru-Felician, LUCA Aurelia, TAMAS Elena, CAZAN Ana**

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiari
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietari
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietari
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietari
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	proprietari

b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.4	- Preluarea infrastructurii (drum nou înființat) în domeniul public al localității (înscris în CF, etc.) - - aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local Sîntana de Mureș	Autoritatea publică locală
b.5	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

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

BENEFICIAR: Cozma Bogdan

Plan Urbanistic Zonal

S t r a d a S a l c â m i l o r

Comuna Sîntana de Mureș, str.Salcânilor

Reglementare urbanistică: zonă pentru locuințe

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 408.0

Februarie 2016

BENEFICIAR: Cozma Bogdan

Plan **U**rbanistic **Z**onal
Strada **S**alcânilor
Reglementare urbanistică: zonă pentru locuințe

Locația: Sîntana de Mureș, str. Salcânilor
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 408.0

Februarie 2016

Borderou

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	4
1.3 Surse documentare.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	6
2.1. Date privind evoluția zonei	6
2.2. Încadrarea în localitate	6
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	6
2.4. Circulația	7
2.5. Ocuparea terenurilor	7
2.6. Echiparea edilitară.....	8
2.7. Probleme de mediu.....	8
2.8. Opțiuni ale populației.....	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12
REGULAMENT AFERENT P.U.Z.....	14

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în zonă	scara 1 : 5000
A2	Plan de Situație - existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 100, 1 : 500
A5	Reglementări edilitare	scara 1 : 1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	PUZ str. Salcânilor
Proiect nr.:	408.0 – 2016		Comuna Sântana de Mureș, str. Salcânilor
Beneficiar :	COZMA BOGDAN	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarilor terenurilor, reprezentați prin Cozma Bogdan, la recomandarea Primăriei Comunei Sântana de Mureș, respectiv Consiliul Județean Mureș, prin:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 33 din 20/08/2015,
- Certificatul de Urbanism nr. 238 din 24.11.2015.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- construirea clădirilor conform regulamentului de urbanism;
- constituirea rețelelor stradale și edilitare.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării :* PUZ str. Salcânilor, Sântana de Mureș -Reglementare urbanistică: zonă pentru locuințe
- *Beneficiar:* Cozma Bogdan
- *Proiectat :* S.C. Aalto Proiect S.R.L,
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Proiect nr:* 408.0
- *Data elaborării:* Februarie 2016

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, aparținătoare comunei Sântana de Mureș, județul Mureș. Amplasamentul este situat pe ambele părți ale străzii Salcânilor.

Proprietari interesați în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară (în anexă) sunt:

- Cozma Ioan Bogdan, CF nr. 53781/ Sîntana de Mureș
- Săcărea Ioan, CF nr. 2683/N/Sîntana de Mureș
- Papuc Gavril, CF nr. 2680/N, CF nr. 2681/N, CF nr. 2682/N/Sîntana de Mureș
- Wechter Oana Florina, CF nr. 52221/ Sîntana de Mureș
- Murărescu Silviu Flavius, CF nr. 3475/N/ Sîntana de Mureș
- Mureșan Marius Lucian, CF nr. 51669/ Sîntana de Mureș
- Vancea Petru Daniel, CF nr. 2679/N/Sîntana de Mureș
- Radu Maria, CF nr. 2675/N/, CF nr. 2676/N/Sîntana de Mureș
- Văcar Alexandru, CF nr. 2673/N/Sîntana de Mureș
- Gorea Tudor, CF nr. 2663/N, CF nr. 2664/N, CF nr. 2665/N/Sîntana de Mureș
- Hodîrnău Răzvan Marius, CF nr. 52220/Sîntana de Mureș
- Etves Maria, CF nr. 2678/N/Sîntana de Mureș
- Solovăstru Maria, CF nr. 51154/Sîntana de Mureș
- Fundația "Kiwi-Casa Bucuriei" CFnr.54325,CFnr.54331,CF nr.54332/Sîntana de Mureș.

Terenul asupra căruia se intervine are o suprafață totală de 24 761 mp.

Terenul este dezmembrat în 27 de loturi, din care 20 sunt în suprafață de 1000 mp, 4 sunt în suprafață de 500 mp, iar două loturi au 1006 mp, respectiv 1136 mp și un lot de 619 mp. Din cele 27 de loturi, 7 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime S+P+M, restul terenurilor nu sunt edificate și au destinația "teren agricol" în intravilan.

Suprafața studiată este de 28 300 mp.

Conform PUG Sîntana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- menținerea actualei configurații pe terenul studiat, înțelegând strada Salcânilor cu ampriză de 9 m, lotizarea actuală cu terenuri, majoritatea de 1000 mp;
- reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi **L3z**;
- menținerea condițiilor enunțate în Avizul de Oportunitate nr. 33 din 20.08.2015;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul incintei, dar și legătura funcțională cu strada;
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, gaz, etc.).

1.3 Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

— Planul Urbanistic General al Comunei Sîntana de Mureș;

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr. 238 din 24.11.2015;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 33 din 20.08.2015;
- Studiul geotehnic întocmit de PF Sipos Zoltan și SC Geo Proiect SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, terenul studiat este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei, având o suprafață totală de 24.761 mp. Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi **L3z**.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat pe teritoriul administrativ al Comunei Sântana de Mureș, localitatea Sântana de Mureș.

Adresa: Sântana de Mureș, str. Salcânilor – com. Sântana de Mureș, jud. Mureș.

Accesul la terenul se face din strada Cimitirului și strada Prunului. Amplasamentul se găsește la nord-est de centrul comunei, în apropiere de blocurile ANL, cunoscute localnicilor, o zonă mai ridicată, cu o frumoasă priveliște asupra nordului municipiului Tg. Mureș.

Suprafața imobilului studiat este de 24.761mp.

Suprafața zonei studiate este de 28.300mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Sântana de Mureș, pe malul drept al Mureșului și face parte din partea bazală a versantului stâng al pârâului Voiniceni, afluent de dreapta al Mureșului.

Amplasamentul se încadrează în zona de luncă cu trecere spre cea deluvială, având o ușoară declivitate și nu prezintă semne de alunecări de teren.

Factorul hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care drenează zona și colectează câțiva afluenți. Afluentul principal al Mureșului pe teritoriul localității este pârâul Voiniceni, afluent de dreapta.

Zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate în ape subterane, aflate în general, la o adâncime de 2,20-5 m.

Pentru cercetarea terenului de fundare s-au executat 5 foraje (F1, F2, F3, F4 și F1) geotehnice.

Primele 4 foraje – realizate de PF Sipos Zoltan – au identificat următoarele stratificații ale terenului de fundare: la suprafață este sol vegetal cu o grosime de 0,3m,

apoi urmează un strat de argilă brun-cenușie, în stare plastic vâtoasă cu grosime de 1,1-1,2m, apoi este un strat de argilă prăfoasă de culoare brun-gălbui plastic consistentă de 1,1m, iar partea inferioară a terenului de fundare este formată din roci detritice stratificate de argilă, argilă prăfoasă, praf argilos cu intercalații de nisip fin prăfos la 2,5-4,0m.

Primul strat bun de fundare apare la baza solului vegetal (strat 2). Pe acest strat se poate funda începând de la cota maximă de îngheț, 0,9 m.

Forajul F1 – realizat de SC Geo Proiect SRL a identificat următoarele stratificații ale terenului de fundare: la suprafață este sol vegetal în liant prăfos, argilos cu o grosime de 0,4 m, apoi urmează un strat de praf argilos nisipos, plastic consistent, cenușiu la 0,4-0,9 m, apoi este un strat de praf argilos, plastic consistent, cafeniu la 0,9-1,4 m, iar ultimul strat este format din nisip prăfos și pietriș în bază, cu îndesare medie, cenușiu la 1,4-2,7 m.

2.4. Circulația

Accesul la terenul studiat se face din strada Cimitirului – asfaltată și din strada Prunului – nemodernizată.

Terenul studiat este străbătut, pe axa mediană, de un fost drum de exploatare, parțial amenajat cu balast și pietriș. Aceasta este str. Salcânilor și are o lățime între garduri, pe terenurile edificate, de 9 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este dezmembrat în 27 de loturi, din care 20 sunt în suprafață de 1000 mp, 4 sunt în suprafață de 500 mp, iar două loturi au 1006 mp, respectiv 1136 mp și un lot de 619 mp. Din cele 27 de loturi, 7 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime S+P+M, restul terenurilor nu sunt edificate și au destinația "teren agricol" în intravilan.
- Pe str. Salcânilor există rețea de curent electric, dar absentează celelalte utilități: apă, canalizare, gaz metan. Străzile care bordează str. Salcânilor posedă aceste utilități și ele pot fi extinse, în principiu și pe terenul studiat.
- terenul prezintă în plan o formă aproximativ dreptunghiulară, având lățimea maximă de 45,65m și minimă de 42,87m, și lungimea maximă de 58,65m, respectiv minimă de 57,47m;
- Gradul actual de ocupare al terenului este:
 - P.O.T. existent = 5,61%
 - C.U.T. existent = 0,15
- Imobilele au, în general, limitele marcate cu gard, sau în alt mod;
În zona studiată sau în zonele vecine nu există riscuri naturale.

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

- strada Salcânilor este neamenajată

- lipsa parțială a rețelelor utilitare la terenul studiat;
- accesul la terenurile studiate sunt neamenajate;
- între terenurile de la nord de str. Salcânilor și cele de la sudul str. Nucului sunt 3 fâșii de teren lungi, de la str. Prunului până la str. Cimitirului, cu accese din aceste străzi.

2.6. Echiparea edilitară

- Terenul este parțial liber; pe 7 parcele (din 27) există construcții;
- Pe str. Salcânilor există rețea electrică, iar pe străzile Cimitirului și Prunului există rețele electrice, de apă, canalizare și gaz;

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: din cele 27 de loturi, 7 sunt edificate cu case de locuit, în general cu regim de înălțime S+P+M, restul terenurilor nu sunt edificate și au destinația, conform Cărilor Funciare, "teren agricol" în intravilan.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș – Direcția de Amenajare Teritoriu și Urbanism, și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria Comunei Sântana de Mureș, modificările urbanistice propuse sunt acceptate.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea construcțiilor în zona studiată, având în vedere ca în această zonă este prevăzută o zonă de locuințe dens construită, conform PUG Sântana de Mureș.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat nu au fost realizate studii de fundamentare.

Studiile geotehnice, care stau la baza acestei documentații, nu evidențiază probleme deosebite. Condițiile de fundare sunt normale, terenul este stabil.

Prevederi ale PUG Comuna Sântana de Mureș

Conform reglementărilor existente în PUG Comuna Sântana de Mureș, prin care s-a stabilit limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, situat în UTR – **L4 – zonă pentru locuințe**, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L4. Noul UTR se va numi **L3z** și stabilește reglementările necesare dezvoltării urbanistice și organizării infrastructurii edilitare.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ: terenul cu suprafața totală de 24.761 mp propus pentru conversie funcțională și zona de circulație publică ce asigură accesul la zona mobilată.

Terenul studiat este situat în zona UTR L4 – *zonă de locuit construită compact – caracteristic ținutului – mici gospodării țărănești pe loturi de diferite mărimi de la 1000 la 3000 mp.*, caracterizată prin următoarele reglementări:

- utilizări funcționale premise: Locuințe individuale P, P+ M, P + 1, sau chiar P + 2, servicii, activități productive manufacturiere nepoluante, zone verzi și plantații de aliniament;
- restricții: unități mari de producție exclusiv cele cu caracter nociv;
- respectarea aliniamentelor existente, determinate de vecinătăți;
- regim de înălțime recomandat: P, P+M, P+1, P+2;
- procentul maxim de ocupare al terenului POT = 35-40-50%;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 0,5-0,6-0,8.

Valorificarea cadrului natural

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarii, prin prezenta documentație, doresc să aducă la cunoștința Primăriei Comunei Sântana de Mureș, forma și conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, fiecare proprietar dorește, pe proprietatea lui:

- schimbarea regimului economic al terenului din teren agricol intravilan în teren pentru case de locuit;
- construirea unei clădiri parter, max P+1E, tip pavilionar, pentru amenajarea unei locuințe;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul incintei, dar și legătura funcțională cu strada;
- rezolvarea parcajelor în incinta;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, gaz, etc.).

Modernizarea circulației

Str. Salcâmlor este în momentul de față un drum de exploatare, parțial amenajat cu balast și pietriș, având o lățime între garduri, de 9 m. Prin acest proiect se propune menținerea amprizei de 9 m, cu partea carosabilă de 6 m, trotuare de 1 metru pe fiecare

parte și 1 m spațiu verde pe una din părțile străzii. Aceleași reglementări sunt propuse și pentru str. Cimitirului și Prunului, străzi din care se face accesul la strada Salcânilor.

Străzile propuse respectă *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997-* privind regimul drumurilor și vor fi străzi de categoria IV, drumuri comunale cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al P.U.Z.-ului: reglementarea zonei, având în vedere interdicția de construire instituită prin PUG Sântana de Mureș – 2010.

Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute în *Regulamentul de Urbanism* aferent acestei lucrări.

Menținerea actualei configurații pe terenul studiat, înțelegând strada Salcânilor cu ampriză de 9 m, lotizarea actuală cu terenuri, majoritatea de 1000 mp. Excepție fac 4 terenuri de câte 500 mp, rezultate din divizarea a două terenuri de 1000 mp. Pe cele 2 câte 2 terenuri se va construi, asemenea celorlalte terenuri, câte o singură casă cu 2 apartamente gemene. Terenul nepereche, de 619 mp, este singura excepție de la regulă, dar pentru păstrarea uniformității zonei i se permite o construcție de aceeași mărime ca unui teren de 1000 mp.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, prin prezentul P.U.Z., este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. str. Salcânilor

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu privat	24.761	87,49	24.750	87,46
	a. Teren aferent construcțiilor	7.000	24,73	23.750	83,92
	b. Parcele libere de construcții	17.761	62,76	1.000	3,54
2.	Domeniu public	3.539	12,51	3.550	12,54
	a. Circulație carosabilă	1.636	5,79	2.284	8,07
	b. Circulație pietonală	-	-	793	2,80
	c. Zonă verde	1.903	6,72	473	1,67
TOTAL ZONA STUDIATĂ		28.300	100	28.300	100

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: P, P+E(M).

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

Având ca reper aliniamentele clădirilor deja existente s-a stabilit un aliniament recomandat la 10 m față de axul străzii Salcânilor. Sunt premise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3 m.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	5,61%	35%
C.U.T.	0,15	0,6

Excepție de la POT de 35% se admite pentru terenul de 619 mp unde se admite un POT max.=40% și CUT max. 0,6 (neschimbat).

Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul Comunei Sântana de Mureș, este parțial liber de construcții, fiind echipat edilitar doar cu energie electrică, dar există posibilitatea de racordare la rețele de gaz metan, de apă și canalizare, care sunt prezente pe strada Cimitirului.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă. Se propune extinderea rețelei de apă existentă de pe str. Cimitirului, aparținând primăriei, operate de SC Matrixcomp SRL.

Extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

Până la extinderea rețelelor de apă și canalizare proprietarii pot apela la variante, acceptate de organele de mediu, pentru alimentare cu apă din fântâni și pentru adoptarea unor mini stații de epurare ecologice, cu vărsare în emisarul din vecinătate, sau fose septice vidanjabile.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Terenul studiat dispune de rețea electrică.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de gaz. Se propune extinderea rețelei de gaz existentă de pe str. Cimitirului.

▪ Gospodărie comună

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

▪ Protecția mediului

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 28.300 mp, din care 3.550 mp aparțin domeniului public de interes local și 24.750 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public de interes local	Proprietate privată
				Parcele pt. locuințe individuale
1.	Domeniu Privat din care:	3.550		
	a) Strada existentă	3.439	3.439	
	b) Extindere propusă	11	11 ←	
2.	Proprietate privată	24.750		
	a) Spațiul parcelor pt locuințe	24.750		24.750
Total zonă studiată		28.300	3.550	24.750

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 28.300 mp, din care 24.750 mp zona propusă pentru zonă de locuit.

Accesul la teren se face direct, din stradă comună. Prezentul proiect propune amenajarea străzii ca drum de categoria IV, cu distanța între garduri de 9 m, amenajarea acceselor în incinte, precum și reguli de realizare a circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelor.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu



BENEFICIAR: Cozma Bogdan

Plan **U**rbanistic **Z**onal
Strada **S**alcânilor
Comuna Sînlana de Mureș, str. Salcânilor
REGULAMENT
DE
U R B A N I S M

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 408.0

Februarie 2016

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

UTR L3z – zonă de locuit

Suprafața terenului studiat este de 28.300 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Autorizarea construcțiilor și amenajările propuse urmează să se supună prevederilor prezentului P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Acesta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al Comunei Sântana de Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate, situat în intravilanul Comunei Sântana de Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritorială de referință, din prezenta documentație. Fac parte integrantă din regulament Planșa nr. A3 – Reglementări Urbanistice, scara 1:1000 și fișa de regulament.

Construirea în Unitate Teritorială de Referință conținut în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

FIȘA DE REGULAMENT

UTR: „L3z”

Art.1 Denumirea proiectului: P.U.Z. str. Salcânilor, comuna Sântana de Mureș

Art.2 Delimitarea zonei (vezi planșa A1, A2):

- în direcția nord-est terenul este limitat de strada Prunului;
- în direcția nord-vest, este limitat de o parcelă – teren viran;
- în direcția sud-vest, este limitat de strada Cimitirului;
- în direcția sud-est, este limitat de un teren viran – zona de locuințe.

Art.3 Construcții existente: în zona studiată există 7 locuințe construite.

Art.4 Reglementări: utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulația, aspectul exterior, înălțimile maxime ale construcțiilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procentele de ocupare a terenurilor sunt reglementate în Anexa nr. 1 – UTR „L3z”

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu



UTR „L 3z” - Zonă de locuințe

GENERALITĂȚI:

Delimitare: L 3z – Terenul este situat în intravilanul Localității Sîntana de Mureș, pe str. Salcânilor între străzile Prunului și Cimitirului

Funcțiunea dominantă: zonă de locuințe, conform PUG Sîntana de Mureș 2010, zona studiată este situată în UTR – L4 – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire* până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele funcțiuni:

- construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Adc, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente și propuse cu condiția să nu depășească S+P+M;
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI INTERZISE

- nu se va permite amplasarea unităților de producție în special cele poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4,5 m distanță față de axul străzii Salcâmlor. Aliniament recomandat (pentru construcție) la 10 m față de axul străzii. Sunt permise retrageri față de aliniament.
- Față de vecinătăți se va păstra o distanță minimă de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la strășină, dar nu mai puțin de 3 m.
- Frontul la stradă al parcelei va fi de minim 20 m pt. clădiri izolate sau minimum 12 m pt. clădiri cuplate.
- Înălțimea maximă a clădirilor: $h_{max} = 11$ m la coamă.
- Autorizațiile de construire se eliberează de Consiliul Local al Comunei.
- Regim de înălțime: P+E(M).
- Distanțele între clădiri vor fi de minim $h/2$ din înălțimea la streășină.
- Înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și cel puțin $\frac{2}{3}$ din înălțime ei va fi transparentă.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele laterale și fațada posterioară vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare. Se recomandă învelitori din țigle ceramice.
- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) de 35%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este de 0,6.
- Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților, amplasarea spre stradă a garajelor se va face retras cu 6 m față de aliniamentul obligatoriu pt. parcare a unui al doilea automobil.
- Accesul la teren se va face dintr-o cale publică, prin porți cu lățime minimă de 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Se propune echipare tehnico – edilitară a zonei (apa, canal, electrice, gaz metan, etc.).

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu





4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 248 / 2022

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe zona studiata si este parte integranta a planului urbanistic zonal:

“PUZ - CONSTRUIRE CREȘĂ MEDIE PRIN CNI IN LOCALITATEA SÂNTANA DE MUREȘ, COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ, JUDEȚUL MUREȘ”,

situat in comuna Santana de Mures, strada Sportivilor nr.18, in scris in Cartea Funciara la numarul cadastral **52411**.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aproba prin HotarArea Consiliului Local al comunei Santana de Mures pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Documentatia de urbanism nr. 267.0/2008 faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Santana de Mures nr. 5 din 20.01.2011 si Regulamentul Local de Urbanism aferent.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor pe terenul reglementat in PUZ – ul mentionat mai sus .

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **ISz – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 1. Delimitare

UTR Isz- este situata in intravilanul localitatii Santana de Mures, la limita nord-estica a acestuia, delimitat de strada Sportivilor si râul Mures.

Articolul 2. Functiunea dominanta si functiunile complementare zonei

- Functiuni publice: administratie, învățământ, sănătate.
- Zone verzi și plantații.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA, PERMISIUNI SI RESTRICTII



Articolul 3. Utilizari functionale permise

- funcțiuni publice: administrație, învățământ, sănătate.
- zone verzi și plantații.
- parcuri.
- se admit schimbări functionale compatibile cu caracterul zonei.

Articolul 4. Utilizari functionale permise cu conditii

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale.

Articolul 5. Interdicții permanente

- activități în urma cărora rezulta poluare de orice fel a mediului;
- colectarea sau precollectarea deșeurilor urbane;

Articolul 6. Amplasare

Fata de aliniament:

- retragerea clădirilor fata de aliniament va fi de minimum 5 m;

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

- distanțe minime fata de limitele laterale – minim 3 m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea la atic;
- distanța minimă de la limita posterioară – minim 5 m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea la atic;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Frontul la strada și suprafețele minime:

- pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă front la strada de minim 8 m pentru clădiri înscrise și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- sunt permise construcții al căror aspect exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

Regimul de înălțime:

- regim de înălțime P, H_{max}=10 m de la cota terenului amenajat

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre aliniament, limitele laterale și posterioare ale terenului vor fi, de preferință, transparente și vor fi dublate cu gard viu;
- înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20 m.

Articolul 8. Accese carosabile, parcuri și zone verzi

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- porțile de intrare vor fi retrase fata de limita de proprietate pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- necesarul de parcuri va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93, în funcție de categoria localității; staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintelor;
- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol decorativ nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;

Articolul 9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- de la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;



- daca nu exista retele publice se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care se respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil; in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

CAP. 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 10. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

P.O.T. max. 38 %

Articolul 11. Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

C.U.T. max. 0,5

• SP2 – ZONA REZERVATĂ PENTRU AGREMENT SI SPORT

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 1. Delimitare

UTR SP2- este situata in intravilanul localitatii Santana de Mures, la limita nord-estica a acestuia, delimitat de strada Sportivilor si râul Mures.

Articolul 2. Functiunea dominanta si functiunile complementare zonei

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.)
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă, joaca, parc,etc
- Zone verzi și plantații.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA, PERMISIUNI SI RESTRICTII

Articolul 3. Utilizari functionale permise

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.)
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă, joaca, parc,etc
- Case de vacanță – bungalouri
- Teren pentru amplasarea corturilor
- Servicii comerciale, alimentație publică
- Zone verzi și plantații.
- Parcări

Articolul 4. Utilizari functionale permise cu conditii

- Locuințe cu anexe gospodărești,
- Restaurante, baruri,
- Unități productive.

Articolul 5. Interdictii permanente

- activitati in urma carora rezulta poluare de orice fel a mediului;
- colectarea sau precollectarea deseurilor urbane;

Articolul 6. Amplasare

Fata de aliniament:

- retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de minimum 5 m;

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei este permisa numai daca se respecta:

- distante minime fata de limitele laterale –minim 3 m, dar nu mai putin de ½ din inaltimea la atic;
- distanta minima de la limita posterioara –minim 5 m, dar nu mai putin de ½ din inaltimea la atic;



- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articolul 7. Forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Frontul la strada si suprafetele minime:

- pentru a fi constructibil terenul trebuie sa aiba front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate.

Aspectul exterior al constructiilor:

- sunt permise constructii al caror aspect exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

Regimul de inaltime:

- regim de inaltime P, Hmax=10 m de la cota terenului amenajat

Imprejmuiri:

- imprejmuirile spre aliniament, limitele laterale si posterioare ale terenului vor fi, de preferinta, transparente si vor fi dublate cu gard viu;
- inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,20 m.

Articolul 8. Accese carosabile, parcare si zone verzi

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- portile de intrare vor fi retrase fata de limita de proprietate pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta;
- necesarul de parcare va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93, in functie de categoria localitatii; stationarea vehiculelor se rezolva in interiorul incintelor;
- vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol decorativ nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului;

Articolul 9. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica;
- de la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele;
- daca nu exista retele publice se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care se respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil; in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

CAP. 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 10. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

P.O.T. max. 25 %

Articolul 11. Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

C.U.T. max. 0,35

data:
martie 2022

intocmit,
arh. urbanist GLĂJA EUGEN

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE.....	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	6
1.3 Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	7
2.1 Date privind evoluția zonei.....	7
2.2 Încadrarea în localitate.....	7
2.3 Elemente ale cadrului natural	7
2.4 Circulația.....	8
2.5 Ocuparea terenurilor	8
2.6 Echiparea edilitară	9
2.7 Probleme de mediu	9
2.8 Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Tg. Mureș.....	10
3.3 Valorificarea cadrului natural	10
3.4 Modernizarea circulației	10
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	10
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7 Protecția mediului	12
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor.....	12
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	13
5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.	13
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. Tg. Mureș, str. Eden, FN	14

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în zonă	scara 1 : 5000
A2	Plan de Situație - situația actuală	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 200 / 500
A5	Reglementări edilitare	scara 1 : 1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Berki Ioan, la recomandarea Primăriei Sântana de Mureș și Consiliu Județean Mureș, prin:

- Certificatul de Urbanism nr. 111 din 17.07.2018.
- Avizul de Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018,

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- construirea clădirilor conform regulamentului de urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal;

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- <i>Denumirea lucrării:</i>	Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Schimbare destinație din zona industrială în zonă pentru locuințe
- <i>Amplasament:</i>	Sântana de Mureș, str. Viorelelor, nr. 4
- <i>Beneficiari:</i>	Berki Ioan
- <i>Proiectant:</i>	S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Data elaborării:</i>	Noiembrie 2018
- <i>Proiect nr.:</i>	478.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Sântana de Mureș, pe strada Viorelelor, nr. 4. Accesul se realizează din strada Principală (continuare a străzii Sântana din Tg. Mureș), după Sanlacta se deschide un drum la stînga, care face legătura cu str. Viorelelor.

Total terenului reglementat are o suprafață de 1.345 mp.

Zona studiată, care cuprinde și terenuri din domeniul public este de 1.362,91 mp.

Beneficiarul interesat de PUZ și care prezintă extrasul de carte funciară este Berki Ioan.

Destinația actuală: construcții industriale și edilitare, conform Extras CF nr. 53658.

Conform PUG Sântana de Mureș-2010, zona studiată este situată în UTR – L3/4– *zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, 1 și o carmangerie între case.*

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- schimbare regim juridic al terenului din zonă industrial edilitară în zonă de locuit;

1.3 Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;

- Certificatul de Urbanism nr. 111 din 17.07.2018.
- Avizul de Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018;
- Studiul geotehnic întocmit de: SC TERRA DRIL SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul localității Sântana de Mureș, având o suprafață totală de 1.345 mp.

Terenul, momentan are destinația de curți construcții, pe care este contruită o clădire cu destinația de construcții industriale și edilitare, conform extrasului CF nr. 53658 Sântana de Mureș.

Motivarea investiției propuse: Conform PUG Sântana de Mureș, zona studiată este situată în UTR – *L3/4 – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, 1 și o carmangerie între case.*

Având în vedere faptul că abatorul și carmangeria sunt amplasate într-o zonă de locuințe, schimbarea destinației terenului, va aduce un plus de valoare zonei, prin scoaterea factorului de poluare fonică și olfactivă în afara zonei de locuit.

În momentul de față carmangeria și abatorul nu mai sunt funcționale, iar noii proprietari nu doresc continuarea activității începute de SC NOR-DAN DESERVIRE SRL.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător (păstrând încadrarea funcțională atribuită prin PUG Sântana de Mureș-2010), adică *UTR L3/4 – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, 1 și o carmangerie între case*, cu modificări agreeate în Avizul de Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018. Noul UTR se va numi UTR- **L3/4x**.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Sântana de Mureș, pe strada Viorelelor, nr. 4. Accesul se realizează din strada Principală (continuare a străzii Sântana din Tg. Mureș), după Sanlacta se deschide un drum la stînga, care face legătura cu str. Viorelelor. Terenul are destinația de curți construcții – construcții industriale și edilitare.

Terenul este delimitat:

- la nord de imobil edificat cu casă de locuit – Sandor Dumitru,
- la sud de imobile edificate cu case de locuit – Mureșan Ioan și Falca Ioan
- la vest de str. Viorelelor
- la est imobil edificat cu construcție anexă.

Accesele carosabile și pietonale la teren se vor face din strada existentă, Viorelelor.

Suprafața zonei studiate este de 1.362,91 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful. Comuna sântana de Mureș se află la aprox. 5km NE de Târgu Mureș, în partea central a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de terasă joasă a Mureșului. Suprafața terenului este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia zonei. Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește perimetrul studiat trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpaților. Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga depresiune transilvană a devenit uscat. În această zonă, o importanță deosebită o au amplitudinile și variațiile datorate procesului de acumulare efectuat de apele Mureșului și afluenților săi.

Forajele. Pentru cercetarea terenului de fundare s-au efectuat 1 foraj geotehnic. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate. Forajul s-a efectuat până la adâncimea de 6 m și s-au identificat următoarele stratificații:

F.1.

0,00 ÷ 0,40 m – umplutură

0,40 ÷ 0,80 m – sol vegetal negru cafeniu

0,80 ÷ 1,80 m – praf nisipos-argilos cafeniu-închis, plastic vârtos

1,80 ÷ 1,90 m – intercalație de pietriș

1,90 ÷ 3,00 m – nisip argilos cafeniu-închis, plastic consistent

3,00 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată în foraj la adâncimea de -1,80 m, nivel freatic continuu.

Perimetru studiat se situează în zona de gradul 7¹(scara MSK). Proiectarea seismică încadrează terenul la $a_g=0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limitată ultimă) și $T_c=0,7$ (perioada de control/colt a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării).

Concluzii și recomandări. Terenul studiat se află situat în zona de terasă joasă râului Mureș, fiind cvasiplan și fără problem de stabilitate.

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă: sistematizarea terenului în incinta proprietății astfel încât să se situeze la cote mai ridicate decât grădina, protejrea terenului de fundare de infiltrații prin extinderea trotuarelor existente, configurarea drumurilor de acces care să permit drenarea rapidă a apelor de precipitații, sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

2.4 Circulația

Accesul la teren se face din strada Viorelelor, stradă cu îmbrăcăminte definitivă (asfalt), cu acces la str. Principală (continuare a străzii Sântana din Tg. Mureș), în zona Sanlacta.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este construit și este în proprietate privată;
- Terenul, dispune de utilități la str. Viorelelor: apă, canalizare, curent electric, gaz metan, iar construcția existentă pe teren este racordată la utilitățile prezentate mai sus;
- Terenul prezintă în plan o formă regulată, delimitat *la nord, sud și vest* de imobile edificate cu case de locuit și *est la de corp de stradă Viorelelor*;
- Gradul actual de ocupare al terenului este:
 - P.O.T. existent = 40%
 - C.U.T. existent = 0,70
- Gradul actual de ocupare al terenului permis prin PUG Sântana de Mureș - 2010 este:
 - P.O.T. existent = 35,00%
 - C.U.T. existent = 0,5

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

- Terenul, studiat se află situat într-o zonă de locuințe, fiind identificat cu construcții industriale, care nu sunt compatibile cu locuirea și care constituiau un factor de poluare, fonică, olfactivă și micro-biologică.

2.6 Echiparea edilitară

- Construcția existentă pe teren este racordată la: apă, canalizare, curent electric, gaz metan;
- Apele pluviale vor fi direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale;
- Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: terenul este parțial liber de construcții.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și a Certificatului de Urbanism, eliberat de Consiliul Județean Mureș, modificările urbanistice propuse sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ schimbare de destinație, sunt pozitive.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe parcela studiată fost întocmit un studiu geotehnic, atașat la aceasta documentație, în a cărei concluzii nu au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni, crăpături de sol și bălți fără scurgere.

Forajul efectuat a interceptat un de umlură, cu o grosime de 40cm. De la -0,40cm la -0,80cm, a fost interceptat un strat sol vegetal negru-cafeniu, urmat de un strat de praf consistent. De la -3,00m apare orizontul necoeziv format din nisip cu pietriș mediu îndesat.

3.2 Prevederi ale PUG Sântana de Mureș

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General comunei Sântana de Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul localității Sântana de Mureș.

- În cadrul **PUG Sântana de Mureș - 2010** terenul este situat **UTR L3/4 – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, I și o carmangerie între case**

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător **UTR L3/4 – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, I**, cu modificări agreeate în Avizul Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018. Noul UTR se va numi **UTR- L3/4x**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasarea obiectivelor de investiție pe parcela de teren studiată se va face prin corelarea sistematizării verticale propuse pentru obiectiv (accese carosabile și pietonale, spații verzi) cu relieful terenului, astfel încât terenul să fie cât mai puțin afectat.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul la teren se face din strada Viorelelor (carosabil și pietonal), stradă asfaltată.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Str. Viorelellor, nr. 4

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public din care:	17,91	1,31	17,91	1,31
	a. Circulații carosabile	17,91	1,31	17,91	1,31
2.	Domeniu privat din care:	1.345	98,69	1.345	98,69
	a. Construcții existente	538,00	39,47	538,00	39,47
	b. Circulații pietonale	138,57	10,17	138,57	10,17
	c. Circulații auto și parări	477,48	35,03	477,48	35,03
	d. Zonă verde amenajată și parc	190,95	14,02	190,95	14,02
TOTAL ZONA STUDIATĂ		1362,91	100	1362,91	100

▪ Zona pt construcții de locuințe

În această zonă sunt permise construcții pentru locuințe în condițiile respectării Regulamentului de Urbanism și funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția ca aceste să nu afecteze vecinii, respectiv condițiile generale de mediu..

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: P, P+1+M.

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

Se vor menține aliniamentele existente, având în vedere faptul că pe teren există construcții: 8,00 m la stradă, stânga – 0,00m, dreapta – 3,50m și posterior – 5,00m.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de cel puțin 3 m.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Conf. PUG Sântana de Mureș - 2010	Existent	Propus
P.O.T.	35%	40%	Max. 40%
C.U.T.	0,5	0,70	Max. 0,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul Comunei Sântana de Mureș.

Toate utilitățile sunt prezente pe str. Viorelelor: curentul electric, apă, canalizarea, gaz metan, iar clădirea există pe teren este racordată la aceste utilități.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Utilitățile de apă menajeră și canalizare, sunt prezente în zonă, pe str. Eden și furnizorii le pot extinde, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Clădirea existentă este racordată la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Clădirea existentă este racordată la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

▪ Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de schimbarea de destinație din zonă industrial-edilitară în zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Destinația actuală a terenului și prezența unei construcții cu destinația de carmangerie și abator, constituiau un factor de poluare, fonică, olfactivă și micr biologică. Prin schimbarea de destinație preconizată, terenul revine la o stare de funcționalitate normală: locuire, ca de altfel toate terenurile din jur.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract bilateral;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 1.362,91 mp, din care 17,91 mp aparțin domeniului public de interes local și 1.345 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor:

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public - mp	Proprietate privată - mp
1.	Domeniu Public din care:	17,91	17,91	
	a) Circulații carosabile	17,91	17,91	
2.	Domeniu Privat din care:	1.345,00		1.345,00
	a) Construcții existente	538,00	-	538,00
	b) Circulații pietonal	138,57	-	138,57
	c) Circulații auto și parări	477,48	-	477,48
	d) Zonă verde amenajată și parc	190,95	-	190,95
Total zonă studiată		1.362,91	17,91	1.345,00

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă va realiza schimbarea de destinație preconizată, terenul revine la o stare de funcționalitate normală: locuire, ca de altfel toate terenurile din jur, iar zona va primi o mai mare valoare urbană, atât din pnt de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare a zonei.

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera autorizația de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea fondului de locuințe din localitatea Sântana de Mureș.

5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

- Costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
- Schimbarea destinației terenului conform PUZ aprobat
- construcțiile de locuințe/alte funcțiuni compatibile și împrejmui, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- amenajarea străzilor
- iluminatul public

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- schimbarea destinației terenului conform PUZ
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z., str. Viorelelor, nr.4, Sântana de Mureș – Schimbare destinație din zonă industrială în zonă pentru locuințe

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elabore și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 111 din 17.09.2018;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) comuna Sântana de Mureș, jud. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiiu geotehnic;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat, prin schimbarea de destinație, prin restabilirea funcțională a **UTR L3/4 – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, 1 și o carmangerie între case**, cu modificări agreeate în Avizul de Oportunitate nr. 11 din 14.09.2018. Noul UTR se va numi - **UTR- L3/4x**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona pentru locuințe, prin schimbarea de destinație, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și /sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția rețelelor deja existente și dispuse aerian.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

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

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR- L3/4x – zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+I+M

Delimitare:

L3/4x – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Sântana de Mureș, jud. Mureș, str. Viorelelor, nr. 4,

Funcțiunea dominantă:

Parcela studiată a fost reglementată prin PUG Sântana de Mureș – 2010 terenul este situat în UTR L3/4 – *zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+M, I și o carmangerie între case.*

FISĂ DE REGULAMENT

UTR- L3/4x- zonă de locuințe situate în sud-vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P+1+M

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni de locuire, individuale sau colective,
- servicii și activități productive nepoluante,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- poluare de orice fel a mediului
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 500 mp;
- un front la stradă de minim 12,0 m;
- un regim de înălțime de maxim P+1+M;
- parcelele sunt accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3 m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului;
- aliniamentele propuse – se vor menține aliniamentele existente: la 8 m față de limita de proprietate cu str. Viorelelor, stânga - 0,00m, dreapta – 3,50m și posterior – 5,50m;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+1+M;
- înălțimea maximă la cornișă de 8,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și minim 1,80 m din care soclu opac de 0,60 m și partea transparentă din metal/lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 40\%$

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

– $CUT_{max} = 0,8$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

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

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se executată în baza unei comenzi de proiectare din partea mai multor proprietari de terenuri, terenurile fiind situate pe strada Viorelelor în localitatea Sântana de Mureș, reprezentați de d-na Oroian Mariana. Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Comunei Sântana de Mureș, respectiv al Consiliului Județean Mureș, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 227 din 27.09.2018,
- Avizul de Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizațiilor de Construire pentru:

- constituirea rețelelor stradale,
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- constituirea parcelelor, stabilirea destinației terenurilor,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare,
- construirea clădirilor conform Regulamentului Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal;

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Reglementare teren
- <i>Amplasament:</i>	str. Viorelelor, FN, loc. Sântana de Mureș, jud. Mureș
- <i>Beneficiari:</i>	OROIAN MARIANA ȘI ALȚII
- <i>Proiectant:</i>	Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Data elaborării:</i>	Mai 2019, revăzut dec. 2019
- <i>Proiect nr.:</i>	485.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate în intravilanul Localității Sântana de Mureș, str. Viorelelor. Nu au încă atribuite adrese poștale. La zona studiată se poate accede astfel: venind de la Tg. Mureș, pe str. Sântana, (care trecând pe teritoriul Comunei Sântana de Mureș poartă numele de str. Principală), după ce depășim Intreprinderea Sanlacta, se face o stradă la stânga, str. Viorelelor, care după cca. 150 m se bifurcă spre nord est și sud vest. Terenurile care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate la capătul prelungirii către nord est.

Teritoriul reglementat are o suprafață totală de 19.494 mp.

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

- Oroian Mariana – CF nr. 53816 – Sântana de Mureș;
- Bocicor Ioan – CF nr. 53817 – Sântana de Mureș;
- Butilcă Ciprian – CF nr. 53818 – Sântana de Mureș;

●Cointeresați:

- Primăria comunei Sântana de Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

●Prin prezentul proiect proprietarii își propun:

- stabilire rețea stradală și pietonală, parcaje;
- indicare trasee utilități (apă, canalizare, electrice, etc.) și modul de racordare;
- stabilire zone de locuințe și funcțiuni complementare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Sântana de Mureș-2010, zona studiată este situată în UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu *interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ* pentru reglementarea zonei.

Destinația actuală a teritoriului studiat: intravilan – arabil.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică ;
- Studiu geotehnic: Pr. nr. 932/2019 - întocmit de: SC TERRA DRILL SRL;

Date statistice – nu sunt, dar tendința de dezvoltare a zonei periurbane este evidentă, numărul cererilor pentru autorizații de construire este înfrânată de condiția reglementării urbanistice a zonei.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente în Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș, zona în care este amplasat terenul studiat se află în intravilanul localității Sântana de Mureș, UTR – **L4** – zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ* pentru reglementarea zonei.

Practic, zona pe care se întocmește PUZ-ul este format din „grădinile din spatele caselor”. Proprietarii au început să le înstrăineze, pe de o parte pentru că prețul terenurilor a crescut, pe de altă parte pentru că aceiași proprietari, schimbându-și modul de trai, nu mai trăiesc din „roadele pământului”, aceste terenuri devenindu-le inutile.

Întreaga zonă studiată este compusă din proprietăți particulare, cu excepția străzilor existente.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este parțial liber de construcții, existentând zone unde există case de locuit cu regim de înălțime P+1E și a căror situație urbanistică va fi reglementată.

2.2. Potențial de dezvoltare:

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

Ca urmare a dezvoltării localității Sântana de Mureș, cu presiuni mari din partea localității limitrofe Tg. Mureș, privitor la cererea mare de loturi construibile, s-a considerat că această zonă este favorabilă dezvoltării unui cartier de locuințe incluzând dotările publice necesare.

Cu condiția rezolvării acceselor carosabile/pietonale, zona are un potențial de dezvoltare pentru cca. 50 case de locuit, susținute de funcțiunile comunitare necesare. Accesul în zonă este facilitat de existența unor artere de circulație de importanță comunală și locală.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că va deveni o zonă dominată de locuințe, deoarece amplasamentul se află în vecinătatea unor zone de locuit parțial dezvoltate.

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

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

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în „vatra satului”, cum ar fi grădinițe, creșe, spații comerciale, cămin cultural etc, fiind amplasate în apropierea zonei studiate.

Suprafața zonei studiate este de 19.494 mp.

2.3. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Sântana de Mureș, foarte aproape de zona centrală unde sunt amplasate primăria, două biserici, școli, comerț și servicii.

Situația este prezentată în planșa “A1-Încadrare în teritoriu”.

Limitele terenurilor studiate sunt reprezentate de terenuri proprietate privată.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Localitatea Sântana de Mureș face parte din salba de localități a Văii Mureșului. Terenul studiat este situat în intravilanul localității pe partea dreaptă a râului Mureș. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează la zona de lunca a Mureșului. Suprafața terenurilor este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia regiunii

Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară aluvial-deluvială, de vârstă cuaternară.

Hidrologia zonei

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se afla pe zona de luncă a Mureșului. Apa subterană se află la adâncimi ridicate, pe zona amplasamentului având nivelul hidrostatic la cca -1,80/2,00 m, cu nivel variabil în funcție de volumul de precipitații și nivelul Mureșului.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7¹ (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică-Partea I", indicativ P100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c=0,7$ sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-au executat 4 (patru) foraje geotehnice. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajele s-au efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-au identificat următoarele stratificații/foraje:

F.1.

- 0,00-;-0,30 m - Umplutură
- 0,30-;-0,70 m - Sol vegetal negru
- 0,70 -;-1,20 m - Argila prăfoasă cafenie, plastic consistentă
- 1,20-;-1,60 m - Praf argilos galben, plastic vârtos
- 1,60-;-2,70 m - Nisip galben afănat
- 2,70-;-6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu indesar

F.2.

- 0,00-;-0,20 m - Umplutură
- 0,20-;-0,60 m - Sol vegetal negru
- 0,60-;-1,40 m - Argila prăfcașă nisipoasă cafenie, plastic vartoasă
- 1,40-;-1,70 m - Praf argilos galben, plastic vârtos
- 1,70-;-2,90 m - Nisip galben afănat
- 2,90-;-6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesar

F.3.

0,00;-0,50 m - Sol vegetal negru

0,50;-0,90 m - Argila neagra plastic vâtoasă

0,90;-1,80 m - Argila cafeniu-gălbuie plastic consistență-vâtoasă

1,80;-2,40 m - Nisip galben, afânat

2,40;-6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat

F.4.

0,00;-0,60 m - Sol vegetal negru-cafeniu

0,60;-1,80 m - Praf nisipos argilos, plastic vâtos

1,80;-1,90 m - Intercalație de pietriș

1,90;-3,00 m - Nisip argilos cafeniu-închis, plastic consistent

Concluzii

Pe baza rezultatelor obținute, în urma investigațiilor din foraje, se recomandă fundații directe, sub adâncimea de îngheț a zonei (-80,-90 cm). Se va depăși obligatoriu stratul vegetal de culoare neagră sau umpluturile.

Se va lua în considerare $P_{conv} = \max. 200 \text{ kPa}$. Pentru construcții grele, se va funda pe stratul de pietriș sau se va îmbunătăți terenul de fundare prin perna de balast/radier general.

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

2.5. Circulația**Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

În ceea ce privește căile de comunicație rutieră, zona studiată se află situată în stângă străzii Principale, care coincide cu DC 146.

Strada care face legătura cu str. Principală, cât și strada Viorelelor este o stradă cu îmbrăcăminte definitivă, cu o lățime de maxim 7 m între garduri fără trotuar și fără șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale. Circulația se desfășoară destul de greu în această zonă datorită străzilor neamenajate, care nu respectă prevederile legale.

Din strada Viorelelor, care continuă spre nord-est până la limita sudică a terenului studiat, se deschide o stradă care face legătura cu construcțiile existente în zonă.

În zona studiată și propusă spre reglementare, drumul care există este neamenajat, cu îmbrăcăminte de pământ și macadam.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Zona studiată nu beneficiază de un sistem de transport în comun. Singurul mijloc de transport în comun prezent în zonă este cel care face legătura, între Chinari (comuna Sântana de Mureș) și Municipiul Tg. Mureș (linia 8 – SC Balint Trans SRL).

Atât str. Viorelelor, cât și strada care face legătura cu str. Principală necesită investiții în ceea ce privește asigurarea unei capacități normale de transport în zonă, prin creșterea lățimii stăzilor la 9 m între garduri.

Pentru rezolvarea acestor probleme în ceea ce privește circulații carosabile prin prezeta documentație au fost propuse:

- străzi noi cu lățimea de 9 m între garduri,

- crearea unui loc de întoarcere la capătul drumului de acces (drum înfundat) din partea sudică a terenului care se parcelează.

2.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri predominant arabile, și terenuri edificate cu locuințe. Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare, unele dintre acestea fiind ocupate și de construcții având funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Relaționări între funcțiuni

Zona de locuințe individuale/semincolective propuse în prezentul proiect, este în imediata apropiere a zonei centrale, unde sunt situate funcțiuni publice (primăria, școala, biserica, spații comerciale, servicii) și de locuire. PUG Sântana de Mureș prevede de asemenea zonă de locuire și funcțiuni complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată, fiind de fapt constituită din grădinile aflate în spatele caselor de la strada principală, este sporadic construită și fără posibilități de acces carosabil confortabil.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente în această zonă sunt relativ noi, au regim de înălțime max. P, P+1E. Starea construcțiilor este bună.

Structura cladirilor este în general cu fundații și pereți din zidărie de cărămidă cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este lipsită de servicii. Pentru viitor se preconizează legături carosabile și pietonale pentru a fi legată zona de centrul comunei unde se găsesc comasate funcțiuni comunitare.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- grădinile aferente locuințelor deja executate;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.
- Spații verzi aferente circulațiilor carosabile și pietonale.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

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

- Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al localității este situat în intravilan cu interdicție de construire până la întocmire PUZ, cu funcțiunea de teren agricol;

- Căile de acces sunt insuficiente, lipsesc rețele de trafic auto și pietonal corespunzător zonei studiate;
- Lipsa dotărilor de interes local, distanțe de parcurs mari până la cele existente;
- Forma geometrică a terenurilor și disproporția în ceea ce privește dimensiunile terenurilor studiate sunt contrare Regulamentului General de Urbanism.

2.7. Echiparea edilitară

- Rețelele gaz metan: sunt prezente pe stada Viorelelor, iar acestea vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarilor către noile obiective;
- Rețelele de canalizare și apă curentă: sunt prezente pe stada Viorelelor, iar acestea vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarilor către noile obiective;
- Rețelele de curent electric: sunt prezente pe strada din partea sudică a terenului studiat, continuare a stăzii Viorelelor, iar acestea vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarilor către noile obiective;
- Apele pluviale: sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale pe străzi;
- Încălzirea și apa caldă menajeră sunt produse cu ajutorul energiei electrice, gaze naturale, sau din surse regenerabile.

2.8. Probleme de mediu

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

2.9. Opțiuni ale populației

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

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Sântana de Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru introducerea reglementării zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuit, sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației: nu sunt semnalate aspecte nefavorabile.

Populația care deține terenuri în zonă agreează propunerea propusă prin PUZ.

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

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

Zona studiată are un potențial mare de urbanizare, fiind amplasată aproape de zona centrală a localității. Cererea de construire de locuințe este foarte mare, terenurile arabile din spatele caselor de la strada principală este bine a nu fi mobilate haotic (cu a doua construcție pe același teren), soluția unui PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct este esențială.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea unei situații relativ incerte din punct de vedere urbanistic, prin ordonarea circulațiilor, a loturilor de teren, a utilităților în zonă creîndu-se un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic, studiu de circulație.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarilor, proprietari de terenuri, au fost puse la dispoziția proiectantului ridicări topografice ale terenurilor, cu releveele clădirile existente, parcelarul conform Cărtiilor Funciare.

Studiu Geotehnic – concluzii acestora ediventează că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni, crăpături de sol și bălți fără scurgere.

Studiu de circulație – cu ocazia întocmirii PUZ Horgoșa (proiect nr. 410.0/2016, întocmit de SC Aalto Proiect SRL) a fost întocmit un Studiu de circulație pentru propunere rețea stradală. Această propunere poate fi adaptată pentru condițiile topografice speciale ale zonei studiate.

3.2 Prevederi PUG Comuna Sântana de Mureș

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș, zona în care este amplasat terenul studiat se află în intravilanul localității Sântana de Mureș în UTR – L4.

UTR – L4 – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei

Conținutul acestui va fi adaptat noilor funcțiuni propuse pentru a asigura o dezvoltare urbanistică organică a noului spațiu reglementat și se denumește: UTR – L4x.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil amplasării unui ansamblu de construcții cu destinația locuințe.

Spațiile neconstruite ale proprietăților vor fi plantate și întreținute de către beneficiari.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere

Starea generală a drumurilor care compun teritoriul studiat al prezentului P.U.Z. este în general proastă, nu beneficiază de infrastructură, suprastructură, trotuare, sau șanțuri pentru scurgerea apelor meteorice.

Singurele drumuri organizate, dar nu perfect funcționale, sunt str. Principală și str. Viorelelor, dar care nu au mai fost modernizate de peste două decenii.

Noua zonă de locuințe presupune crearea unei rețele de străzi în interiorul zonei studiate și legarea lor organică la trasee stradale existente în condiții de eficiență și de siguranță a circulației, iar pentru aceasă rețea stradală s-a ținut cont de studiul de circulație elaborat de S.C. AALTO PROIECT S.R.L - P.U.Z. HORGOSA, arhitect Gheorghiu Petru, proiect nr. 410.0 din 2016, planșa A10 (varianta II), aprobat prin HCL nr. 26/11.10.2016.

Arterele stradale vor avea secțiuni conforme cu legile în vigoare.

- străzi cu trasee carosabile și pietonale cu două benzi de circulație sau supralargirea drumurilor existente - 7,00 m carosabil + trotuare (1,00 m), spațiu verde și pistă de biciclete (1,00 m pe o parte) = min. 9,00 m;

Organizarea circulației pietonale

Acest tip de circulație este legat de circulația rutieră, în lungul străzilor carosabile și face legătura de la porțile caselor la zonele verzi, la zonele de utilitate publică, la strada principală unde există transport în comun.

În cadrul acestor circulații, în toate cazurile, distanța dintre proprietăți (garduri) nu poate fi mai mică de 9 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întrucât nu se poate vorbi de o zonificare funcțională existentă, zona fiind puțin construită (accesele carosabile fiind singurele repere care au fost luate în seamă) și ținând cont de tipul de proprietate a terenurilor, prin Planul Urbanistic Zonal se propune rezolvarea funcțională a teritoriului studiat, prin delimitarea unor zone funcționale distincte, cu personalitate urbanistică, dar realizând în același timp un caracter unitar din punct de vedere urbanistic.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în partea desenată și în partea scrisă a prezentului proiect, cu un regulament de urbanism corespunzător **UTR L4** – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui P.U.Z. pentru reglementarea zonei, cu modificări agreeate în Avizul Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018. Noul UTR se va numi (pentru a se diferenția de UTR-ul original din care se desprinde) **UTR- L4x** cu destinația – zonă de locuințe.

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus:

- locuințe P+2E, Hmax streșină=10,0 m;

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 5,00 m față de stradă. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Zona studiată conform Aviz de Oportunitate nr. 23/07.12.2018:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public din care:	1714	8.79%	4415	22.65%
	a). Circulații carosabile	1714	8,79%	3076	15.78%
	b). Circulații pietonale în zona studiată	0	0.00%	890	4.57%
	c). Zonă verde	0	0.00%	449	2.30%
2	Domeniu privat din care:	17780	91.21%	15079	77.35%
	a). Parcele existente - Loturi pentru locuințe	2492	12.78%	2492	12.78%
	c). Zona pentru locuințe – Zona reglementată	0	0.00%	2962	15.19%
	f). Teren arabil în intravilan	15288	78.43%	9625	49.38%
Total zona studiată 1		19494	100.00%	19494	100.00%

Conform datelor din bilanțul teritorial – P.U.Z. Reglementare teren, str. Viorelelor, FN, reiese o suprafață de 449 mp zonă verde aflată în domeniul public. În cazul proiectului P.U.Z. Reglementare teren, str. Viorelelor, FN nu este necesar aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece nu se introduce teren în intravilan și nu se modifică nici funcțiunea terenului stabilită prin PUG Sântana de Mureș.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	3,37%	Max. 40%
C.U.T.	0,06	Max. 0,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe stada Viorelelor.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare.

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

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există parțial rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului nu există rețea de gaze naturale, dar se află în apropiere și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu căldură

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

▪ Telecomunicații

Se va realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

▪ Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate periodic.

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

3.7 Protecția mediului

În minicartierul proiectat se admit numai locuințe, individuale sau semicolective, sau funcțiuni compatibile cu locuirea, motiv pentru care nu sunt prevăzute a fi probleme de protecție a mediului, neexistând surse potențiale de poluare; unitățile industriale poluatoare nu sunt permise.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate cu ajutorul rețelei de canalizare extinse; întreprinderea locală de apă și canalizare, în colaborare cu investitorii vor dezvolta un program de extindere a rețelei existente.
- deșeurile vor fi transportate în baza unui contract bilateral, cu o firmă specializată;
- se propune organizarea sistemelor de spații verzi de-a lungul străzilor;
- se propune amenajarea peisagistică generală și adaptarea la o stare preponderent periurbană a zonei.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 15.493 mp, din care 2.139 mp aparțin domeniului public de interes local și 13.354 mp aparțin domeniului privat.

La suprafața studiată se mai adaugă, la cererea Consiliului Local Sântana de Mureș o suprafață de 4001 mp necesari pentru modernizarea străzilor spațiul public semai adaugă

TABEL CU TIPUL DE PROPRIETATE ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Zona studiată

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
1.	Domeniu Public	4415	Transferuri/concesionări	
	a) Circulații carosabile - străzi existente - extindere	3076	1714 1362 ←	
	b) Circulații pietonale - extindere	890	890 ←	
	c) Zonă verde - extindere	449	449 ←	
2.	Domeniu Privat din care:	15079		
	a) Parcele existente – zonă pt locuințe	2492	-	2492
	b) Zonă pt locuințe – Zona reglementată	2962	-	2962
	c) Teren arabil	9625		9625
Total zonă studiată		19494	4415	15079

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

- circulațiile publice – carosabile și pietonale concomitent – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local
- dotări de cartier – realizat în sistem privat, de interes local

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulațiile prevăzute, spații plantate.

Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

▪ *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – terenuri zonă pentru rețele tehnico edilitare

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – fâșii de terenuri necesare pentru lărgirea drumului existent, drumurile nou propuse (carosabile, pietonale și spațiile verzi).
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesionării – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Propunerile avansate în prezența documentației nu schimbă caracterul zonei, cel conferit prin PUG, adică zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii, documentația de față aducând un plus de valoare prin ordonarea circulațiilor, funcțiunilor, zonelor, cu posibilități de amplasare a unor instituții și servicii, dotări de cartier și zone verzi amenjate, etc.

Zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentație are un caracter preponderent rezidențial, echipată cu funcțiuni aferente funcțiunii principale.

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

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

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea și modernizarea circulației auto și pietonale, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, parcelare.

c) Priorități de intervenție

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

- dezmembrarea topografică a terenurilor, inclusiv a celor destinate transferului către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.),
- construirea rețelelor de utilități și a drumurilor de acces auto (în prima fază drumuri de șantier),
- construirea obiectelor propuse (case de locuit sau construcții compatibile cu locuirea) în baza autorizațiilor de construire

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

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

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;

- Proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general – cedarea terenurilor aferente extinderii drumurilor, crearea drumurilor nou propuse și echiparea zonei cu rețele edilitare;
- Montaje ale etapelor viitoare
 - **Etapa 1** –aproboarea documentației în Consiliul Local al Comunei Sântana de Mureș
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale de parcelare, transferarea terenurilor în domeniul public, conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – construire, modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale și extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat
 - transferarea drumurilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile de locuințe/alte funcțiuni compatibile și împrejmuiți, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - acceptarea transferului spațiilor publice și întăbularea lor
 - amenajarea străzilor publice
 - iluminatul public

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea și întăbularea parcelelor conform PUZ
- transferarea drumurilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ REGLEMENTARE TEREN STR VIORELELOR, FN – SÂNTANA DE MUREȘ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Avizul de Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 227 din 27.09.2018;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Sântana de Mureș, jud. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan în **UTR L4 – zonă pentru locuințe, respectiv rezervă pentru locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ pentru reglementarea zonei**, cu modificări agreeate în Avizul Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018. Noul UTR se va numi **UTR - L4x** cu destinația – *zonă de locuințe*.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 25% suprafețe plantate din total teren.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR - L4x – zonă de locuințe

Delimitare:

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate în intravilanul Localității Sântana de Mureș, str. Viorelelor, FN. Delimitarea a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018 și este prezentată în Planșa A2 – Situația existentă.

FISĂ DE REGULAMENT

UTR - L4x – zonă de locuințe

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe max. P+2, anexe, funcțiuni compatibile cu locuirea
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale și servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m.
- să aibă formă dreptunghiulară, cu latura mica la stradă
- suprafața minima construibilă să fie min 400 mp

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (împrejmuiri);
- aliniament propus la 5,00 m față de stradă;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de cel puțin ½ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 3,0 m;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- anexele pot fi amplasate la limita de parcelă cu condiția să nu fie mai înalte de 2,20 m (înălțimea gardului).

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri special amenajate în spații publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+2E;
- înălțimea maximă la streșină de 10,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, volumetrie și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- autorizațiile de construire vor putea fi eliberate, doar dacă există rețele edilitare în zonă, care se vor afla în proprietate publică și administrate de operatori licențiați;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii, la stradă, va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.
- Împrejmuirea laterală va fi de max. 2,20 m și poate fi opacă

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 40\%$

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

– $CUT_{max} = 0,8$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu



GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

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

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

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

V2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent “ P.U.Z. REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJAREA TERENULUI ȘI BRANSAMENT LA UTILITĂȚI

Județul Mureș, localitatea Santana de Mureș

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar și PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările PUZ.

2.Baza legală a elaborării

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odată aprobat ,împreună cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele 1/2/3/4, teritoriu propus pentru reglementare în intravilanul localității.

Zona se compune din următoarele subzone:

L4z - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE

Vz - ZONA VERDE DE PROTECȚIE ,INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se afla in partea de VEST a mun Tg.Mures,in cartierul Unirii. Folosinta actuala a terenului este de teren intravilan,arabil.

In vecinatatea amplasamentului se afla functiuni de locuire cu regim mic de inaltime si o zona amenajata pentru dezmembrari auto,fata de care se creaza zone verzi de protectie in interiorul ansamblului .

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția celor care au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor

invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;

-in sensul prezentului regulament cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceiasi parte a strazii;

Fac exceptie de la prevederile alin.1 constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat cf.Legii.

-In cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat dupa executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulatii si accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de interventie in caz de urgenta (SMURD,Pompieri,etc.)

7.2 Accese pietonale si piste pentru biciclisti

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public,respectiv in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

-In cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a.solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b.solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-dreptul de proprietate asupra reteleor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate solutii alternative viabile cu respectarea legislatiei in vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

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

Autorizarea executării parcelărilor,a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile regulamentului local de urbanism afferent PUZ (asa cum s-au formulat la art.4)sau conform următoarelor condiții derivate din RGU:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite , de minimum 12 m pentru clădiri cuplate si min.14 m pentru cladiri izolate;
 - adancimea parcelei de minim 18 m pentru cladiri insiruite si cuplate si de minim 20,0 m pentru cladiri izolate (recomandat 25,0 m);
 - suprafață minima a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400) si de minim 450 mp pentru cladiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale

prezentului regulament.

- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele; excepțiile de la aceasta prevedere sunt cele prevăzute în regulamentul local de urbanism aferent PUZ(Art.4).

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei în vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si celor cuprinse în cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.

10.2 Imprejmuiri

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

În cadrul PUZ sunt prevăzute următoarele subunitati functionale:

- L4z** - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE
- Vz** - ZONA VERDE DE PROTECTIE ,INFRASTRUCTURA TEHNICA

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor

specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz in cadrul caruia sunt detaliate prevederile PUG Santana de Mures, in vigoare, pentru functiunea de locuire si functiuni complementare compatibile , aferente.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTRz Zona pentru locuinte colective cu regim mic de inaltime.

Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine o subzona functionala:

L4z - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L4z Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial, cu respectarea legislației in vigoare;
- dotari de proximitate (comert, sanatate, educatie) amplasate la parterul locuintelor colective , in conditiile legii.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L4z -se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată rezultata in volumul podului existent, conform prevederilor legislației in vigoare;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mpAdc** ,pentru o unitate locativa (bloc de locuinte)sa fie compatibile cu functiunea de locuire și să nu genereze transporturi grele;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L4z se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, pe unitate de locuit generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Pentru creșterea calitatii structurii spatiului urban , aceasta zona se detaliaza conform prevederilor prezentului PUZ in scopul fundamentarii solutiilor arhitecturale propuse precum si insertia acestor zone in contextual general urban;astfel se evidențiază modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

L 4z – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

-cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

-autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate,respectandu-se coeficientii urbansiteici aprobati;

Ulterior autorizarii ,pentru a se putea reglementa situatia juridical a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata;se accepta modificari minore de traseu si forma drumului daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare,in pachete de mai multe parcare ,conform contractelor de vanzare-cumparare;se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcare si relocarea acestora in functie de necesitati conform propunerilor pentru etape viitoare in functie de modalitatea prin care proiectul de specialitate al drumului si al amenajarilor exterioare aferente cladirilor o va cere;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces,parcari;pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici,a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate,se vor respecta cumulativ toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L4z -în toate zonele de extinderi noi conform PUZ cu următoarele condiționări:

-clădirile se vor retrage față de aliniament cu distanța indicate in plansa de reglementari pentru a permite amenajarea spatiului de foosinta publica si plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a eventualelor imprejmuiri și a trotuarelor de protecție;

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

L4z – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornișa dar nu cu mai puțin de **3,5** metri;

L4z – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea cladirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L4z – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ;

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L4z – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică pentru a permite accesul echipamentelor pentru situații de urgență și gestionarea deșeurilor menajere;

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

-pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintelor permeabile;

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L4z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la Regulamentul General de Urbanism Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

-parcajele amplasate la sol vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 3 locuri de parcare;

-aferent zonei de amplasare a locuințelor se vor amenaja spații de încărcare mașini electrice, în conformitate cu normele în vigoare la data autorizării construcțiilor;

-se vor amplasa rastele pentru parcare biciclete cu un număr minim de locuri egale cu numărul de apartamente din ansamblu.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4z - înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornisa de la cota terenului amenajat va fi P+2(10,0 m) pentru funcțiunea de locuire colectivă;

-la faza DTAC se va realiza studiul de însorire pentru relația cu clădirile de pe loturile vecine;

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4z -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban -autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al zonelor mobilate cu locuire colectivă, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

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

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

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

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

-firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L4z -toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;

-se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

- se vor amplasa statii de incarcare pentru masini electrice conform prevederilor in vigoare la data autorizarii constructiilor;
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L4z -se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spatiilor accesibile publicului in toate cazurile si in special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decat locuirea;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcatuita exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă)
 - spre vecinatatile private (ce nu apartin domeniului public) se vor asigura perdele de protectie fonica si vizuala,cu o latime de minim 2,5 m plantate cu vegetatie joasa,medie si inalta din specii indigene, de conifere si foioase cu crestere rapida;
 - spatiile libere (suprafete ce au o imbracaminte permeabila de orice tip) vor utiliza materiale traditionale (dalaje din piatra conformate in sistem permeabil) ;
 - spațiile libere ,rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă si amenajate peisager;
 - eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor;
 - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
 - se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L4z - rezolvarea arhitecturala a imprejmuirilor va fi concordanta cu cea a cladirii/cladirilor aflate pe parcela -in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis,imprejmuirile spre spatiul public pot fi inlocuite cu gard viu si peluze amenajate;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
 - in cazul utilizarii imprejmuirilor ,spre strada ,acestea vor avea inaltimi de max.1,50 m si minim 1,20 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta,dublata de gard viu;
 - gardurile ,spre limitele separative ale parcelei ,orientate catre proprietati private, vor fi opace, cu inaltimi de maxim 2,20 m.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L4z - POT_{maxim} = 35%

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

L4z - pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = 0,60

Vz - ZONA VERDE DE PROTECTIE ,INFRASTRUCTURA TEHNICA

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

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

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

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

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

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Vz-interventii pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;

-Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vz-Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;

-Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;

-Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea ;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Vz-Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată, de rețele de transport a energiei electrice,în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

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

Vz-Zona delimitata pe baza avizului obținut de la gestionării de infrastructură tehnică majoră; delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ)

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vz-Accesibilitatea în culoarele de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației propuse fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vz-Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;

-În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcările se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcare aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Vz-Zona de destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică va avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

-Zona va fi echipată edilitar și gestionată conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră ,în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vz-Intervențiile importante asupra acestei categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

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

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Vz-Împrejmuirea acolo unde este necesara se va subordona cadrului normativ tehnic specific pentru categoria de infrastructură tehnică protejată ;

-Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unui gard viu prin care sa se asigure posibilitatea de acces limitat a utilizatorilor ansamblului rezidential;

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

loc. Santana de Mures, jud. Mures

BENEFICIAR: Oprea Cristian-Ioan si Oprea Anca-Maria

AMPLASAMENT: loc. Santana de Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2022

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
6. GLOSAR DE TERMENI
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 86/21.06.2022
8. AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 31/19.12.2022
9. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
10. STUDIU GEO-TEHNIC
11. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN PUG scara 1-10000	A00
2. PLAN DE INCADRARE IN LIMITE CADASTRALE scara 1-10000	A01
3. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-10000	A02
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500	A03
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500	A04
6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500	A05
7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500	A06
8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500	A07
9. PROFIL STRADAL scara 1-200	A08

MEMORIU GENERAL

**PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
loc. Santana de Mures, Jud. Mures
beneficiar: Oprea Cristian-Ioan si Oprea Anca-Maria**

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Adresa: loc. Santana de Mures, jud. Mures
Beneficiar: Oprea Cristian-Ioan si Oprea Anca-Maria
Proiectant : FABO STUDIO CONCEPT SRL
Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
Data: 2022

1.2. REGIM JURIDIC

- CF NR. 54484 / SANTANA DE MURES – S=1056 mp
- CF NR. 54485 / SANTANA DE MURES – S=1035 mp
- CF NR. 54502 / SANTANA DE MURES – S=1067 mp
- CF NR. 54554 / SANTANA DE MURES – S=1068 mp

Suprafata totala studiata este de 4226 mp.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona sudica a intravilanului localitatii Curteni.
Terenurile au o forma regulata, relativ patrata si sunt pe teren plat. Acestea sunt libere, neconstruite, avand categoria de folosinta arabil.
Accesul pe terenuri se face de pe str. Iris si str. Liliacului, strazi apartinand domeniului public.
Funcțiunea dominanta in zona este locuirea.
Terenurile din zona sunt edificat, dar nu imediata vecinatate.
In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Curteni / Santana de Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenurilor

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

2.OPERATIUNI PROPUSE

Se doreste pastrarea terenurilor in „Zona pentru locuinte si functiuni complementare” dar este sub interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUD, PUZ – conform in PUG Curteni / Santana de Mures. Se doreste scoatere de sub interdictia temporara de construire.

Beneficiarii doresc construirea unei locuinte unifamiliale P+E, pe fiecare parcela, insumand 4 locuinte unifamiliale.

Se va asigura accesul auto catre constructiile propuse prin intermediul strazilor Iris si Liliacului.

Locuintele propuse se doresc a fi organizate pe doua niveluri, avand la parter solutionate camera de zi, bucataria, grupul sanitar, camera, casa scarilor si terasa partial acoperita, iar la etajul locuientelor sunt prevazute dormitoare si grupuri sanitare, cu circulatia aferenta. Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza spatiul de parcare.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal, vor completa actualul Plan Urbanistic General.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**3.1. EVOLUTIA ZONEI****Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Curteni, in partea sudica a acesteia. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte unifamiliale de mici dimensiuni dar si pentru terenuri arabile/agricole.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, o parte din loturile din imediata apropiere a strazii Sportivilor fiind deja construita, iar strada Scurta fiind construita in aproape intotalitate, zona care de-a lungul timpului a devenit in mare parte dedicata locuirii.

Potential de dezvoltare

Zona Curteni a devenit un punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, tot mai multi dorind sa se mute in afara orasului pentru a putea beneficia de spatii verzi,

de linistea din afara cotidianului, motiv pentru care localitatea Curteni are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor.

3.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Curteni.

3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea sudica a localitatii Curteni. Terenul rezervat amplasamentelor este plat.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte, iar in partea vestica cu sere.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Perimetrul și zona cercetată este situată în partea central - nord - estică a Depresiuni Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, sector central nordic pe foaia Târgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș și de asemenea pe malul stâng al pârâului Voiniceni. Macromorfologia regiunii este caracterizată ca o regiune colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor de teren vechi. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluviodenudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Amplasamentul studiat este situat în zona mediană a localității Curteni. Din punct de vedere geomorfologic, zona amplasamentului este zona de terasă joasă a Mureșului.

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimente cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri, nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulă Perimetrul și zona cercetată este situată în partea central - nord - estică a Depresiuni Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, sector central nordic pe foaia Târgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș și de asemenea pe malul stâng al pârâului Voiniceni. Macromorfologia regiunii este caracterizată ca o regiune colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor de teren vechi. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluviodenudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal în zonă îl reprezintă râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre vestdirecția sud-vest, curs

mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În zona amplasamentului, mai este simțită influența pârâului Voiniceni.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din strazile publice Iris si Liliacului, strazi cu amprize de 9 metri.

Transport

Zona nu are transport in comun.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 600 si 1200 mp, cu gradini.

Terenul studiat este liber de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte si teren liber in jur.

Serviciile si institutiile sunt in centrul localitatii. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate, in stare fizica buna.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

Loturile vor avea utilitati prin extindere de retele, mai precis de pe str. Sportivilor conform avizelor primite de la furnizori.

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii si a pierdut caracterul natural.

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirile propuse sunt de dimensiuni reduse si vor respecta prevederile codului civil

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

4.2. PREVEDERILE P.U.G. / P.U.D.

Zona este reglementata prin PUG Curteni / Santana de Mures in „Zona pentru locuinte si functiuni complementare” dar este sub interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUD, PUZ. Se doreste scoatere de sub interdictia temporara de construire

Prin Avizul de Oportunitate nr. 31/19.12.2022 a fost solicitata studierea terenului beneficiarului.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale, dar se va construi conform procentului de ocupare al terenului al PUG Curteni pentru zona de locuinte si functiuni complementare.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea nordica a strazii Sportivilor, strada asfaltata. Terenurile aflate pe strazile Iris si Liliacului se descarca pe strada Sportivilor.

4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate nr. 31/19.12.2022:

POT max – 35% propus

CUT max – 0.5 propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	1 479.10	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	400.00	9.46
Circulatii pietonale	0.00	0.00	200.00	4.73
Spatii plantate	0.00	0.00	1 935.60	45.81
Terenuri libereneconstruite	4 226.00	100.00	211.30	5.00
TOTAL	4 226.00	100.00	4 226.00	100.00

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenul are in apropiere toate utilitatile necesare functionarii viitoarelor investitii.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reseaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea acesteia la cea existenta pe strada Sportivilor.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, pentru a ajunge in santul de colectare al apelor pluviale de pe strada Sportivilor.

3. Energia electrica

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu energie electrica.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Sportivilor.

4. Incalzirea

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Sportivilor si str. Liliacului

5. Gunoiul

Gunoiul rezultat va fi colectat de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele rezultate din consum vor fi colectate fose septice. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala.

- Circulatia terenurilor

Terenurile vor avea o zona cu interdictie de construire rezervata largirii drumului. Aceasta se va putea ceda odata cu latirea acestuia. Operatiunile topografice mentionate, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.D.

Conform Pug-ului in vigoare zona este reglementata si este in „Zona pentru locuinte si functiuni complementare” dar cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUD, PUZ. Se doreste scoatere de sub interdictia temporara de construire

Categorii principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent „PUZ- STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT”

Beneficiar: Oprea Cristian-Ioan si Oprea Anca-Maria

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Curteni / Santana de Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.G. Curteni / Santana de Mures, denumita UTR L5 - zona de locuinte si functiuni complementare

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

Li z – Zona pentru locuinte si functiuni complementare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- Li z**
- locuințe individuale, cuplate și colective mici cu maxim P+E niveluri
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Li z**
- se admite mansardarea clădirilor propuse si existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;- echipamente publice de nivel rezidențial;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Li z**
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu),

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

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en - gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Li z**
- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
 - autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficientii urbanistici aprobați;
 - ulterior autorizării, pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea locuințelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:
 - se dezmembrează terenul aferent edificatelor;
 - se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și pietonal pe forma aprobată în PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu și forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;
 - terenurile vor avea minim 500mp
 - frontul la strada va avea minim 15 metri

Dacă ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate în documentația de față.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Li z**
- conform planșei de mobilare a terenului, minim **5,0 metri** față de aliniament (limita cu domeniul public).

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

- Li z** - retragerile fata de limitele laterale a parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri** sau jumătate din înălțime.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Li z** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minimum **4,0 metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Li z** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Li z** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Li z** - înălțimea maximă a clădirilor la cornisa (atic) va fi de maximum 8 metri de la cota terenului natural.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Li z** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Li z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Li z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare degarda vor fi înierbate;
- se recomandă plantarea de arbori și arbusti pentru înfrumusețarea și păstrarea caracterului zonei;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- Li z** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri**;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentele se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

Li z - **POT_{max} = 35%**

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

Coeficientiui se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

Li z - **CUT_{max} = 0,5**

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAP. 1-PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Denumirea obiectului de investiții

PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

1.2. Amplasarea obiectivului și adresa

Obiectivul supus avizării este situat în intravilanul localității Santana de Mures, zona nord-estica, aproape de limita intravilanului cu satul Curteni.

Adresa obiectivului: loc. Santana de Mures, com. Santana de Mures, nr. FN, jud. Mures

Terenul are acces de pe un drum public cu deschidere pe strada Panselutelor.

Zona este în dezvoltare, în continuarea zonei de locuit aparținând nucleului tradițional al satului, pe DC146, strada Principală.

Terenul este limitat la nord, est și vest de terenuri private (nr. Cad. 54711, nr. Cad. 53098 și nr. Cad. 51200) iar la sud cu drum public existent (nr. Cad. 57534). Calea de acces la obiectiv este din direcția sud-est prin drumul public existent.

1.4. Beneficiarii lucrărilor

KERTESZ ZOLTAN și soția KERTESZ KINGA-ZSUZSANNA

1.5. Valoarea estimativă a lucrărilor

Valoarea estimativă a lucrărilor pentru realizarea extinderii rețelelor edilitare și a locuințelor propuse este de 500 000 euro adică aproximativ: 2 450 000 lei.

1.6. Perioada de execuție a lucrărilor

Beneficiarii vor executa lucrări de construire și amenajare a două locuințe individuale și extinderea rețelelor edilitare pe o perioadă de 3-5 ani.

1.7. Regimul juridic

Parcela existentă este înscrisă în C.F. 57202/Santana de Mures, Nr.Cad. 57202, S.teren: 2 595,00 mp avându-i ca proprietar: KERTESZ ZOLTAN și soția KERTESZ KINGA-ZSUZSANNA.

Din punct de vedere urbanistic terenurile se află în intravilanul comunei Santana de Mures.

Cap. II- DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.1.Oportunitatea investiției

Elaborarea documentației privind obținerea Certificatului de Urbanism pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 .

Planul de situație a fost întocmit pe baza ridicării topografice, realizată de ing. Kasa Sandor.

Conform cerințelor de proiectare, beneficiarii doresc lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe unifamiliale, odată cu reglementarea corpului de drum de acces.

Se propune lotizarea terenului in patru parcele cu deschideri egale pe frontul sud-estic al strazii.

2.2. Scopul și importanța obiectivului de investiții

Scopul investitiei este lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte unifamiliale in sistem izolat, odata cu reglementarea corpului de drum de acces.

Investitia este de importanta redusa pentru loc. Santana de Mures pentru ca drumul public existent este o cale de acces nesemnificativa iar reglementarile propuse nu vor avea impact esential asupra organizarii localitatii. Totusi realizarea investitiilor propuse, largirea corpului de strada propus vor contribui la cresterea atractivitatii zonei de amplasament.

2.3. Utilitatea publică

Conform PUG 2008 Santana de Mures, terenul de amplasament se afla in intravilanul localitatii. Prin reglementarile urbanistice se propune cedarea in favoarea domeniului public a unei suprafete totale de 179,50 mp de teren, necesar pentru largirea drumului la o ampriza totala de 9,00 metri. In prezent strada publica de acces are o latime totala de 7,00 m.

Se propune crearea unei alveole de intoarcere cu un diametru de 12,00 metri, in coltul sudic al parcelei.

2.6. Reglementari propuse:

Investiția propusa modifica RLU aferent PUG Santana de Mures si propune asimilarea celor patru loturi construibile propuse cu prevederile zonei L4 din PUG Santana de Mures, concomitent cu reglementarea, pe portiunea ferenta a imobilului existente, a strazii de acces.

2.7.Descrierea proiectului:

În prezent parcela este lipsită de orice construcție și dar este imprejmuita cu plasa de sarma.

Terenul este limitata la nord, est si vest cu terenuri private (nr. Cad. 54711, nr. Cad. 53098 si nr. Cad. 51200) si la sud cu drum public existent (nr. Cad. 57534).

Se propune relotizarea terenului existent in 4 parcele cu dimensiuni relativ egale si cu fronturi egale realizate pe drumul public front estic. Se propune cedarea unor suprafete de teren, pentru largirea caii de acces la o latime totaala de 9,00 metrii.

Dupa realizarea cedarilor si a lotizarii vor rezulta 4 loturi avand suprafete de : LOT 1 – 683,95 mp, LOT 2 – 614,70 mp, LOT 3 – 607,05 mp, LOT 4 – 509,85 mp.

Se propune cedarea in favoarea domeniului public pentru extinderea si largirea drumului public suprafatei totale de teren de 179,50 mp.

Descrierea scurta locuintelor propuse:

Locuintele vor avea regimul de inaltime : P+1E sau mansarda.

Constructiv, cladiriile vor fi realizate pe fundatii din beton, suprastructura din caramida cu plansee din beton sau structura de lemn.

Acoperisul va fi de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigle ceramice sau de beton.

La parter se va emanaja o camera de zi cu sufragerie si bucatarie, o baie, camara, o garderoba si un spatiu tehnic.

La etaj/mansarda se vor amenaja 3 camere, o baie, si o garderoba.

Circulatia pe verticala se va realiza printr-o scara interioara.

Reglementari urbanistice:

Se propune reglementarea terenului aflat într-o zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD. Se propune parcelarea în patru loturi construibile cu fronturi egale la strada de acces publică.

Se propune cedarea în favoarea domeniului public a unei suprafețe totale de teren de 179,50 mp, pentru realizarea lărgirii drumului public la o ampriza totală de 9,00 m.

Pentru reglementarea și delimitarea zonei construibile s-a propus asimilarea și respectarea tuturor prevederilor Regulamentului General de Urbanism în concordanță cu RLU aferent UTR. L4 conform PUG Santana de Mures.

2.7.1. *Infrastructura rutiera:*

Se propune reglementarea drumului public existent, amplasată pe partea sud-estică a parcelei, la o lățime totală de 9,00 metri și încadrarea în categoria drumurilor publice secundare rurale. Se propune crearea unei alveole de întoarcere cu un diametru de 12,00 metri la capătul străzii.

2.7.2. *Lotizari:*

Se propune relotizarea terenului în 4 parcele cu dimensiuni relativ egale și cu fronturi egale realizate pe drumul privat front sud-estic. Se propune cedarea unor suprafețe de teren, care include lărgirea drumului public existent.

După realizarea cederilor și a lotizării vor rezulta 4 loturi construibile, cu deschidere la drumul public existent, primele trei parcele având lățimea egală de 17,95 m, iar adâncimea de la 37,19 m până la 33,52 m. Ultima parcelă are lățimea reală de 17,98 m și adâncimea de 30,745 m.

Suprafețele loturilor : LOT 1 – 683,95 mp, LOT 2 – 614,70 mp, LOT 3 – 607,05 mp, LOT 4 – 509,85 mp.

LOT 5 cu suprafața totală de 179,50 mp se propune a fi cedat în favoarea domeniului public al Comunei Santana de Mures.

2.8. *Rețele edilitare:*

Se propune extinderea rețelelor existente de canalizare, apă potabilă, energie electrică, telecomunicații folosind rețelele existente pe strada de acces unde există locuințe edificate, pe frontul opus.

Instalații exterioare de canalizare ape uzate menajere.

Rețeaua exterioară de canalizare menajeră va fi proiectată și dimensionată corespunzător debitelor de apă uzată menajeră evacuată de la toate grupurile sanitare proiectate.

Instalații exterioare de canalizare ape pluviale

Apele meteorologice de pe proprietatea privată se vor deversa în mod natural, pe parcelă fără afectarea domeniului public, ori a vecinătăților

Instalații exterioare de alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a terenului se propune extinderea rețelei de apă existente pe strada de

acces prin bransamente de apa.

Instalații electrice

Din punct de vedere al rețelilor electrice, la momentul actual există rețele în zona propusă pentru construirea locuințelor.

Se propune alimentarea locuinței la joasă tensiune (J.T.) prin intermediul unei linii electrice subterane (LES).

Instalații de gaze naturale:

Se propune extinderea rețelilor de gaze naturale existente pe strada Panselutelor, cu bransamente individuale pentru fiecare apartament, cu conductele de gaz amplasate subteran.

3. Modul de integrare a operațiunii propuse

Prevederi ale PUG-lui Santana de Mures-pentru zona studiata:

În continuare vă prezentăm o scurtă descriere a zonei L4 conform RLU PUG Santana de Mures:

UTR. L4

Cap.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

1.Delimitare

Zona reglementată se află în intravilanul localității SÂNTANA DE MUREȘ, în continuarea zonei de locuit dens construite, cu acces din str. Panselutelor, după ramificarea acestuia din str. Principală. Suprafața reglementată are 11.073,0mp, teren liber, situat pe strada locală nemodernizată, dotată cu utilități.

Aceste terenuri sunt libere (teren agricol), sau cu câteva construcții situate în jurul localității, sunt rezervate pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui PUZ.

2.Funcțiunea dominantă:

Locuire cu regim P, P + 1, P+M, maxim P + 2.

Funcțiuni complementare cu locuirea.

Cap. 2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- Locuințe individuale P, P+ M, P + 1, sau chiar P + 2.
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei

2.2. 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.

2.3. Interdicții permanente

Poluare de orice fel a mediului.

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

Se propune construirea parcelelor, cu următoarele retrageri de la limita parcelelor studiate:

- Spre stradă de minim 5,0m
- Spre limitele laterale de minim 3,0m
- Spre limitele posterioare de minim 5,0m

3.1.1. Circulații

Se propune modernizarea, dotarea cu utilități și cedarea în domeniu public, ca stradă locală cu 9,0m lățime, aleea ramificată din str. Panseluțelor.

3.2. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8,0 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Regim de înălțime : maxim P, P+M, P+1, maxim P+2 în regim izolat.

Indici de control:

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 0,8
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 0,6
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,5

Caracteristici arhitecturale, aspect exterior — la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, tradițional, ca volumetrie, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor.

Cap. 4. Reglementări

Nu se admite construirea caselor de locuit din materiale nedurabile (pământ, lemn, etc.), păstrarea distanțelor pompieristice pe baza normelor în vigoare.

Se propune lărgirea, modernizarea și dotarea cu utilitățile necesare a străzii, pentru asigurarea confortului maxim.

Se propune asimilarea în totalitate a prevederilor mai sus descrise, fara derogari.

5. Integrarea propunerii în teren

Delimitare:

Obiectivul supus avizării este situat în intravilanul localității Santana de Mures, zona nord-estica, aproape de limita intravilanului cu satul Curteni.

Terenul are acces de pe un drum public cu deschidere pe strada Panseluțelor.

Terenul este limitat la nord, est și vest de terenuri private (nr. Cad. 54711, nr. Cad. 53098 și nr. Cad. 51200) iar la sud cu drum public existent (nr. Cad. 57534). Calea de acces la obiectiv este din direcția sud-est prin drumul public existent.

Conform cerintelor de proiectare, beneficiarii doresc lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe unifamiliale în sistem izolat, odată cu reglementarea corpului de drum de acces.

Echipare

Se propune extinderea rețelilor existente de canalizare, apă potabilă, energie electrică, telecomunicații folosind rețelele existente pe strada de acces unde există locuințe edificate, pe frontul opus.

Rețeaua exterioară de canalizare menajeră va fi proiectată și dimensionată corespunzător debitelor de apă uzată menajeră evacuată de la toate grupurile sanitare proiectate.

Apele meteorologice de pe proprietatea privată se vor deversa în mod natural, pe parcela fără afectarea domeniului public, ori a vecinătăților

Pentru alimentarea cu apă a terenului se propune extinderea rețelei de apă existente pe strada de acces prin bransamente de apă.

Din punct de vedere al rețelilor electrice, la momentul actual există rețele în zona propusă pentru construirea locuințelor.

Se propune alimentarea locuinței la joasă tensiune (J.T.) prin intermediul unei linii electrice subterane (LES).

Se propune extinderea rețelilor de gaze naturale existente pe strada Panselutelor, cu bransamente individuale pentru fiecare apartament, cu conductele de gaz amplasate subteran.

Infrastructura rutieră:

Se propune reglementarea drumului public existent, amplasată pe partea sud-estică a parcelei, la o lățime totală de 9,00 metri și încadrarea în categoria drumurilor publice secundare rurale. Se propune crearea unei alveole de întoarcere cu un diametru de 12,00 metri la capătul străzii.

6. *Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință*

Din punct de vedere economic va crește valoarea terenurilor din zona consolidând poziția atractivă a întregii zone.

Investițiile propuse fiind investiții private, acestea nu vor avea un efect social asupra comunității.

7. *Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.*

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

Costuri pentru asigurarea lucrărilor de organizare a execuției.

Costuri pentru asigurarea utilitatilor de canalizare.

Costuri pentru executia lucrărilor de construcții montaj ale obiectivelor propuse .

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Investițiile propuse nu vor necesita implicarea autorităților publice locale.

Intocmit :
arh. Iszlai Tamas



S.C. **ARHIGRAF** S.R.L.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR. 561 / 2018

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

pentru lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL SÂNTANA SUD

Loc. Sântana de Mureş, jud. Mureş

Faza:

P.U.Z.

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:

2024

COLECTIV ELABORATOR:

Şef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. WINKLER Enikő Éva	_____
	ing. Adrian CĂTANĂ	_____
	ing. SZOCS Angela	_____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu

Colectiv elaborator

Borderou

Hotărârea Consiliului Local Sântana de Mureş nr.81 din 26.octombrie 2017

Certificat de Urbanism nr. 128 din 26.07.2018

Certificat de Urbanism nr.134 din 20.07.2020

Adresa CJ Mureş nr. 17664/01.07.2021 privind valabilitatea Certificatului de Urbanism

Aviz de oportunitate nr.23 din 14.09.2022

Certificat de Urbanism nr.72 din 14.06.2023

Aviz AQUASERV nr. 880/31.08.2022

Aviz S.C. MATRIXCOMP S.R.L. - Filiala Sântana de Mureş nr.31/16.03.2020

Aviz DelGaz Grid S.A. nr. 213545402/11.02.2022

Aviz Telekom nr. 543 din 16.11.2020

Aviz ELECTRICA nr.7030220211611/18.02.2022

Notificare D.S.P. nr.164 din 17.02.2021

Comunicare Direcția Județeană pentru Cultură nr. 57 din 07.10.2021

Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 75 din 29.06.2021

Aviz de mediu nr.6 din 12.11.2021, A.P.M. Mureş

Aviz C.T.A.T.U. Mun. Tîrgu Mureş nr. 32/32 din 12.02.2021

Adresa nr.305 / 12.01.2023 – Minuta, conventie şi plansa U006.1- privind relatia spațială, funcțională din zona de convergență la limita de sud a loc.Sântana de Mureş cu loc. Tg.Mureş şi Sg. De Mureş

Aviz C.J.Mures, Arhitect Sef nr.14 din 24.04.2024

Anunțuri de informare, panou de informare

Proces verbal dezbateri publică

Studiu geotehnic

Studiu de circulație

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal

GLOSAR DE TERMENI

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare în zonă	scara %
	Plan de încadrare în localitate	scara 1 : 10.000
U 001.2	Plan de încadrare în PUG Sântana de Mureș	scara 1 : 10.000
	Plan de situație vizat OCPI	scara 1 : 2000
U 002	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 2000
U 003.1	Reglementări urbanistice – Zonificare	scara 1 : 2000
U 003.2	Reglementări urbanistice – Propunere de lotizări	
	Unitati teritoriale de referinta	scara 1 : 2000
U 004.1	Reglementări echipare edilitară – Rețele apa, canalizare, gaz	scara 1 : 2000
U 004.2	Reglementări echipare edilitară – Rețele electrice și telecomunicații	scara 1 : 2000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 2000
	Unități teritoriale de referiță	
U 006.1	Propunere infrastructura rutiera pentru legaturi cu Tg.Mures și centura ocolitoare Tg.Mures – Livezeni - Ernei	
U 006.2	Propunere infrastructură rutieră Detaliu la limita U.A.T. Tg. Mureș	

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** **2019-2024**

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Această 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 26.10.2017 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 Voinicilor, 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 cu riscuri antropice sau naturale şi măsurile de înlăturare a lor, dacă este cazul;
- Stabilirea unor măsuri adecvate de protecţie a mediului;
- Stabilirea unor reglementări specifice detaliate – permisiuni şi restricţii – 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 / km².

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 Ceuașu 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, pentru servicii și unități de producție/depozitare, nepoluante.

Zona este favorabilă datorită arealului neconstruit care poate răspunde necesităților de dezvoltare urbană.

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-proluvială, 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 vâtos.

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 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 Valorile 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

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.

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 comunală, cimitire (531mp)	0,000	0,00
Alte zone (terenuri libere, neproductive, agricole, etc.)	88,369	84,16
TOTAL TERITORIU STUDIAT	105,000	100,00

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. Nu au fost înregistrate fenomene de alunecări, mișcări de soluri și zone cu exces de umiditate.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI		PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
Terenuri intravilan neparcelate și nesistematizate	Asigurarea profilelor de strada standardizate și rezervarea coridoarelor pentru străzi viitoare, Corelarea traseelor de circulație cu Municipiul Tg. Mures și cu Zona metropolitană	
Lipsa drumuri de incinta și accese		
Drumuri de camp nesistematizate		
FOND CONSTRUIT și UTILIZAREA TERENURILOR		
Zona studiata nereglementata corespunzator din punct de vedere urbanistic	Reglementarea urbanistică a zonei în concordanta cu noile directii de dezvoltare conturate în zona	
Zona este traversata de infrastructura eilitara pentru transport și distributie	Stabilirea zonelor de protectie, Relocarea traseelor pentru retele în zonele unde este necesara acesta operatiune Propunerea de extindere a reteleleor de utilitati necesare în zonele propuse pentru urbanizare,	
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
Lipsa spatiilor verzi amenajate și 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.

Rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații) există pe străzile care deservește 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. 880/31.08.2022, 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 Sântana de Mureș, în zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 213545402/11.02.2022 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, instituții 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.

2.7 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 latime 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.

Pentru stradă nou propusă sau modernizată, care se intenționează a fi realizată în zonele de protecție a rețelelor edilitare, la autorizarea construirii se va obține obligatoriu avizul de specialitate emis de deținătorul / administratorul rețelei respective.

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 enitățile 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 L 3z – Zonă pentru locuințe – în areale noi cu denistate redusă;
- UTR IS 2z – Zonă pentru instituții și servicii publice – în areale noi;
- UTR ID 1z – Zonă pentru unități economice mici;
- UTR ISC 1z – Zonă pentru birouri, servicii și comerț cu capacitate medie și mare
- UTR ISC 2z – Zonă pentru parc tehnologic, servicii și comerț
- UTR SP 1z – Zonă pentru activități sportive și agrement
- UTR SP 2z – Zonă pentru scuaruri verzi și zone de protecție
- UTR SP 3z – Zonă pentru locuințe de vacanță, agrement și sport
- UTR C_{TR} – Zonă pentru infrastructură rutieră.

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

Utilizări funcționale permise:

- clădiri pentru locuințe individuale, independente sau cuplate;
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
- zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate (cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp), amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări de tip after-school, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 2 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe cu maxim o grupă, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 2 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 4 camere dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 8 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- magazine de amanet;
- spații / săli de jocuri de noroc și /sau pentru pariuri amplasate independent sau în spații cu alte funcțiuni;
- 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);
- unități noi de producție sau depozitare, de orice fel;
- fac excepție unitățile de producție sau depozitare, existente la data aprobării PUZ-ului, pentru care se permite funcționarea lor, dar extindere, cu condiția încadrării lor în normele de mediu și sănătate;
- 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 15,0 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 15 m, cu construcții pre-existente, realizate până la aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, care depășesc coeficienții urbanistici admiși prin acest regulament, se pot emite autorizații de construire doar pentru modernizarea clădirilor, inclusiv pentru mansardarea podurilor, fără extinderea lor, în următoarele condiții:

- 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 în plan;
- lucrările de modernizare se realizează strict în volumul clădirii sau al podului, existente, cu excepția situațiilor în care se solicită 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 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;
- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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;
 - fotografiile ale amplasamentului și ale loturilor de pe frontul stradal vizat;
 - toate planurile, desfășuratele la stradă și perspectivele 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansamblului);
- perspective ale ansamblului 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 însoțire 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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 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+1;
 - 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 sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- 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 infiltrării 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 rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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: racordul este realizat 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 verificali / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine,
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică, săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru oficii la creșe sau similare), inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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 din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru clădiri;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri 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. 0,5 (P+1),

C.U.T. max. 0,7 (P+1+M)

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

Utilizări funcționale permise:

- clădiri pentru locuințe individuale, independente sau cuplate;
- clădiri pentru locuințe colective mici, cu maxim 6 apartamente;
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de

- proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
 - zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 12 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- dotări de tip after-school dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe, maxim 2 grupe, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 8 camere, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- cămine pentru vâstnici, maxim 12 locuri, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru personal în incinta lotului propriu și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- locuințe înșiruite;
- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare de orice fel;
- 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 constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 700 mp;
- va avea un front la stradă de minim 20,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- e regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 5m 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;

- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele 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 retras 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansablului);
 - 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 ansablului);
 - 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 clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/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 sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;*
- 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 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 stabilite prin normativele specifice, precizate în documentațiile tehnice pentru autorizarea construirii și însușite de către 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 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 subsoluri 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 infiltrării 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 volumetriei, forme și plastică arhitecturală armonizate, de bun gust, realizate cu materiale de calitate;
- se va urmări păstrarea unor imagini adecvate zonelor rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și

pereți, balustrade, parapeti, 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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: racordul este realizat 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 avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică,

săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru oficii la creșe sau similare), inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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.

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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **40%** 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. 30%,**
- **C.U.T.max. 0,50 (P+1/M),**
- **C.U.T. max. 0,80 (P+2/M)**

UTR L 3z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – ÎN AREALE NOI CU DENSITATE REDUSA

Utilizări funcționale permise:

- locuințe individuale independente;
- locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente (maxim 2 apartamente pe nivel);
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
- zone verzi și plantații de aliniament.
- zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 12 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- dotări de tip after-school dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe, maxim 2 grupe, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 8 camere, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- cămine pentru vârstnici, maxim 12 locuri, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru personal în incinta lotului propriu și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- locuințe cuplate sau înșiruite;
- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare;
- 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 constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 700 mp;
- va avea un front la stradă de minim 20,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansablului);
 - 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, desfășuratele 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 streășină/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+M (sau etaj retras);
 - pentru loturi cu suprafața peste 1000mp P+1+M (sau etaj retras);
 - prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
 - 7,50m înălțime de la nivelul solului, până la streășină/cornișă sau primul atic,
 - 10,50m înălțime 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 infiltrării 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 rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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: racordul este realizat 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 verificatori / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică, săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru oficii la creșe sau similare), inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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.

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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **50%** 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. 20%,
- C.U.T. max. 0,35 (P+M),
- C.U.T. max. 0,55 (P+1+M).

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 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,
- dotări pentru turism (hoteluri, hosteluri, moteluri pensiuni, etc) și alimentație publică; specifice pentru zone centrale;
- 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 spații cu alte destinații la parter,
- parcaje supraterane 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, boxe pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare, înglobate în volumul clădirii principale,
- 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 1200 mp;
- va avea un front la stradă de minim 25,0 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 retragerea 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, specific pentru zonele centrale (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 solicitarea nu a fost făcută 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 (adâncime) 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 6 m;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, și condițiile de însorire stabilite prin lege.

Circulații și accese

- toate parcelele vor avea acces cu lățimea liberă minimă de 3,5m, direct la o cale publică cu profil standardizat, 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;
 - prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
 - 12,00m înălțime de la nivelul solului, până la streșină/cornișă sau primul atic,
 - 15,50m înălțime de la nivelul solului, până la coamă sau ultimul atic;
- 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 infiltrării 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 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 porțiunile 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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;
- 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 parări 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.
- la construcții administrative se prevăd 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.

Împrejmuiiri

- 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 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

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

UTR ID 1z - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI ECONOMICE MICI EXISTENTE

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:

- lucrări de întreținere și modernizare/mansardare, fără extinderi, la locuințe pre-existente;
- 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 utilizatori;
- 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:
 - 500 mp pentru locuințe și baze sportive;
 - 1000 mp pentru activități de tip industrial;
 - front minim la stradă - 20m
 - 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 cu suprafața mai mică decât suprafața minimă, cu construcții pre-existente;
- pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea sau eficientizarea funcțiunilor dacă lucrările de modernizare se realizează strict în volumul existent al clădirii sau podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele care au vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m distanță;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 6,0 metri sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente cu condiția să se asigure profilul minim pentru stradă secundară (9m lățime), sau principală (11m lățime), după caz;
 - fac excepție clădirile pre-existente la care se păstrează amplasamentul existent (sub 6m), cu condiția să nu afecteze profilul de stradă precizat anterior;
 - pentru aceste clădiri se pot emite autorizații de construire cu condiția ca lucrările de modernizare transformare / eficientizare să se facă strict în volumul existent al clădirii sau al podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele care au vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m distanță;

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 5,0m;
 - fac excepție locuințele pre-existente situate la o distanță mai mică decât distanțele de retragere prevăzute față de limitele laterale și/sau posterioare ale lotului;
 - pentru aceste clădiri se pot emite autorizații de construire cu condiția ca lucrările de modernizare transformare / eficientizare să se facă strict în volumul existent al clădirii sau al podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele care au vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m;
- pentru clădirile cu caracter industrial:
 - retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
 - fac excepție clădirile pre-existente situate la o distanță mai mică decât distanțele de retragere prevăzute față de limitele laterale și/sau posterioare ale lotului;
 - 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 doar în volumul existent al clădirilor cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru izolarea termică a pereților exteriori;
- în cazurile în care lucrările de eficientizare presupun instalații / echipamente tehnologice care au nevoie de gabarite mai mari sau care nu pot fi amplasate în volumele clădirilor existente, se poate aproba extinderea numai pentru autorizarea acestor instalații / echipamente tehnologice, iar documentația de autorizare trebuie să conțină obligatoriu:
 - proiectul tehnologic al instalației / echipamentului tehnologic necesar pentru modernizarea / eficientizarea procesului de producție, realizat de specialiști în tehnologie, atestați conform legii, din care trebuie să rezulte:
 - gabaritul instalației / echipamentului necesar pentru modernizare / eficientizare;
 - poziția instalației / echipamentului în schema fluxului tehnologic;
 - memoriu / raport, întocmit de către un specialist atestat în elaborarea de documentații de mediu, care va prezenta procentul și modul de reducere a noxelor emise prin procesul de producție modernizat în raport cu noxele emise în procesul tehnologic existent și va preciza în ce măsură lucrările de eficientizare propuse îmbunătățesc și protejează calitatea mediului în raport cu procesele tehnologice existente.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 2 clădiri pot fi amplasate una față alta la 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 locuințele existente se admite mansardarea acestora în volumul podului existent;
- pentru clădirile cu caracter industrial înălțimea maximă va fi 10 m;
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru fluxurile tehnologice, 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 clădirile cu funcțiuni sportive înălțimea maximă 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 împingerea 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;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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, verifikatori 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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);
- 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.

Împrejmuiiri

- 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 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 funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50%** **C.U.T. max. = 2,5 mc/mp**
- pentru locuințe se păstrează procentul de ocupare existent iar mansardarea podului se realizează în condițiile stabilite în Legea 50/1991 privind autorizarea construirii, referitoare la mansardare.
- pentru alte funcțiuni **P.O.T. max. = 35%**, **C.U.T. max. = 0,7**
- pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:
 - sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
 - distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR ISC 1z – ZONĂ PENTRU BIROURI, SERVICII ȘI COMERȚ CU CAPACITATE MEDIE ȘI MARE

Utilizări funcționale permise:

- sedii de birouri și / sau reprezentanțe de firme,
- spații comerciale de capacitate medie și mare, de tip hipermarket și/sau galerii comerciale cu suprafața construită la sol, minimă, de 1000 mp;
- servicii (ex: servicii financiare, servicii medicale etc),
- săli de spectacole, săli de întruniri și altele similare, cu capacitate minimă de 300 locuri,
- săli și spații pentru târguri și expoziții;
- dotări pentru turism cu minim 20 unități de cazare și spații pentru servicii complementare;

- servicii cercetare și/sau tehnologice care nu produc noxe, prestate în principal întreprinderilor;
- parcaje supraterane în clădiri etajate;
- zone verzi și plantații,

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- echipamente tehnico-edilitare,
- dotări de tip mobilier urban pentru reclame.

Utilizări interzise:

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- 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 1000 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;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- clădirile nu vor depăși 18,00m înălțime și / sau P+3 niveluri;
- 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 infiltrării apelor subterane;
 - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 10,0 metri;
- spațiul dintre aliniament și retragere va fi destinat parcurii 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 una în continuarea celeilalte (tronsoane distincte structural), dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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, verifikatori 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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;

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

- 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.

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 împrejmuiiri provizorii sau definitive fără obținerea în prealabil a autorizației de construire;
- împrejmuirile realizate fără autorizație de construire se demolează de către beneficiar / investitor, pe cheltuială proprie, 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 ISC 2z - ZONĂ PENTRU PARC TEHNOLOGIC, SERVICII și COMERT

Utilizări funcționale permise:

- unități economice pentru activități tehnologice, producție și / sau logistică, nepoluante;
- activități complementare, inclusiv pentru cercetare și dezvoltare, legate de activitățile de bază,
- reprezentanțe comerciale și /sau spații comerciale specializate,
- spații expoziționale în construcții sau în aer liber,
- sedii de companii și firme,
- servicii administrative,
- servicii de tip industrial,
- zone verzi de protecție,

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- unități de cazare, inclusiv locuințe de serviciu, pentru personalul permanent, detașat sau delegat din cadrul unităților economice care funcționează în zonă;
- dotări și baze sportive, în construcții sau în aer liber;
- parcuri auto, service-uri și stații de întreținere autovehicule, inclusiv spălătorii;
- ateliere școală pentru elevi și studenți;
- unități pentru servicii medicale;
- stații de alimentare cu carburanți;
- parcaje în clădiri;
- 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:
 - suprafața minimă - 2000 mp;
 - front minim la stradă - 30 m;

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 doar în condițiile în care, pentru fluxurile tehnologice 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;
- pentru restul funcțiunilor înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (+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 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;
 - în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
 - 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră.
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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 reglementului 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 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 funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50%** **C.U.T. max. = 5 mc / mp**
- pentru alte funcțiuni **P.O.T. max. = 50%,** **C.U.T. max. = 1,5**
- pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:
 - sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
 - distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR SP1z - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI SPORTIVE și AGREMENT

Utilizări funcționale permise:

- terenuri și amenajări pentru sport în aer liber sau în spații închise (săli de sport, bazine de înot etc),
- 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.
- dotări specifice pentru turism de tip sat de vacanță, camping, parc de rulote sau similar,
- mobilier urban, fântâni și jocuri de apă; amenajări pentru joc și odihnă;
- locuri de joacă pentru copii, parcuri

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- spații pentru administrare și întreținere, inclusiv spații pentru vestiare și / sau grupuri sanitare,
- echipamente tehnico-edilitare și pentru transport utilități,
- parcuri.

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 studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea maximă a clădirii, dar nu mai puțin de 5m distanță față de limita de proprietate;

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, fără a depăși 15m înălțime maximă;
- 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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),
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;

- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- toate spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi amenajate în suprafață de minim **50%** din suprafața totală a lotului.

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

Pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:

- sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
- distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR SP2z - ZONĂ PENTRU SCUARURI VERZI ȘI ZONE DE PROTECȚIE

Utilizări funcționale permise:

- parcuri de cartier, locuri de joacă pentru copii;
- culoare verzi de protecție pentru infrastructura tehnico-edilitară și de transport;
- culoare de protecție față de zonele protejate (rezidențiale);
- zone verzi în zona de protecție a cursurilor de apă și zonelor umede.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- echipamente tehnico-edilitare (stații de pompare subterane, posturi de transformare, SRM-uri, etc.)

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;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, fără a depăși 15m înălțime maximă;

Aspectul exterior al construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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;

Împrejmuiri

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

UTR SP3z - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE DE VACANȚĂ, AGREMENT ȘI SPORT

Utilizări funcționale permise:

- locuințe de vacanță, bungalow-uri, individuale sau organizate în complexuri de tip sat de vacanță,
- terenuri și amenajări pentru agrement sau sport, în aer liber sau în spații închise (săli de sport, bazine de înot etc).
- 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 funcționale permise cu condiții:

- unități de alimentație publică cu maxim 12 locuri la mese, cu program de funcționare până la ora 21 și fără surse de zgomot care să depășească 50 dB la limita parcelei;
- spații pentru administrare și întreținere: birouri administrație, vestiare, grupuri sanitare, camere pt cazare sportive și echipe tehnice, fără circuit public, depozitare materiale sportive, atelier întreținere și altele similare;
- echipamente tehnico-edilitare și pentru transport utilități,
- parcuri.

Utilizări interzise

- hoteluri, pensiuni, hosteluri, discoteci;
- orice alte funcțiuni care nu se încadrează în utilizările permise sau permise cu condiții;
- 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

Pentru locuințe de vacanță, individuale parcela va avea suprafața minimă de 200 mp;

Pentru restul funcțiunilor parcela va avea suprafața minimă de 1000mp;

Toate parcelele vor avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea lor;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- de regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 5m 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;

- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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, desfășuratele la stradă și perspectivele de ansamblu vor include obligatoriu minim câte 2 loturi alăturate, pentru fiecare vecinătate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m distanță față de limitele laterale de proprietate;
- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m distanță față de limita posterioară de proprietate;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime pentru:
 - locuințe de vacanță și bungalow-uri D+P+M;
 - pentru alte funcțiuni D+P+ 1;
- H clădire pentru:
 - locuințe, de vacanță, bungalouri 5m, măsurați de la terenul natural la streșină/atic;
 - alte funcțiuni (sport agrement) conform normelor tehnice în vigoare pt. fiecare funcțiune;
- 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

- 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 recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streșină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- toate clădirile anexă vor fi tratate arhitectural în concordanță și la același nivel cu clădirile principale;
- este interzisă utilizarea materialelor 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;

- documentația tehnică pentru autorizarea construirii (DTAC ,PAC etc) va conține în mod obligatoriu planșe color cu toate fațadele, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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),
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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 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

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o stradă 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.);
- fac excepție parcelele pentru locințele de vacanță și bungalow-urilor pentru care se admite ca accesul să se facă și indirect, dintr-o parcelă cu acces direct la strada publică, printr-o cale de servitute cu lățimea minimă de 3,5m, în condițiile legii;
- 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;
- pentru locuințele de vacanță și pentru bungalow-uri se vor asigura minim:
 - 1 loc de parcare pentru unitățile cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 80mp;
 - 2 locuri de parcare pentru unitățile cu suprafața desfășurată (fără garaj) de peste 80mp;
- în cazul extinderilor la construcții existente, dacă aria desfășurată a unității de locuire nou rezultate depășește 75mp, autorizația de construire se va emite numai dacă se va asigura în cadrul parcelei suprafața necesară pentru locurile suplimentare de parcare aferente unităților 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **50%** 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

P.O.T. max. = 25 %

C.U.T. max. = 0,4

Pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:

- sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativul de specialitate, în vigoare;
- distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR C_{TR} – ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ**Delimitare și definiții:**

- zona pentru infrastructură rutieră se compune din totalitatea străzilor publice din localitate;
- prin **stradă** se înțelege coridorul de teren care asigură 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 etc).
- străzile din teritoriul reglementat prin acest PUZ vor avea lățimea minimă de:
 - 18,0 m – străzi principale;
 - 12,0 m – străzi secundare;
 - 9,0 m – străzi de legătură între străzi principale / secundare;
 - 7,5 m – străzi cu trafic local (reduc), de regulă înfundate, pentru acces la parcele.
- toate străzile vor avea profile transversale normate, în condițiile impuse de normativele în vigoare, ținând seamă de categoriile lor funcționale, de traficul rutier și de utilizarea rațională a terenurilor;
- la amenajarea intersecțiilor se vor asigura suprafețele necesare și câmpurile de vizibilitate cu respectarea condițiilor impuse de normativele în vigoare.

Pe culoarele străzilor nou propuse și a străzilor existente propuse pentru modernizare se instituie interdicție de construire până la definitivarea traseelor acestora.

Pentru străzile situate în zona de protecție LEA 20kV și LEA110kV se va solicita obligatoriu avizul de specialitate emis de D.E.E. Sucursala Mureș.

Notă: - pentru realizarea tramei stradale propusă prin PUZ, se va întocmi un studiu de fezabilitate în care se vor stabili elementele spațiale, economice și juridice ale străzilor.

Utilizări admise - În zona străzilor 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;
- realizarea de accese la loturi / proprietăți;
- lucrări de construcții și instalații de întreținere și exploatare, aferente străzilor;

Utilizări interzise - În zona infrastructurii transporturilor rutiere sunt interzise:

- 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 străzii;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- 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 de intersecții, calculată de la intrarea / ieșirea din intersecție;
- amenajarea de parcuri 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.

3.5.2. Bilanț teritorial

Situația propusă

Zone funcționale	Situația propusă	
	Ha	%
Zona de locuințe și funcțiuni complementare	26,793	25,52
Zona cu instituții și servicii de interes public și alte funcțiuni complexe	27,583	26,27
Unități industriale și depozitare	12,776	12,17
Căi de comunicații și transport	27,471	26,16
Zona de spații verzi de protecție, sport, agrement	10,097	9,62
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
TOTAL TERITORIUL STUDIAT	105,000	100,00

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

Va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a localității 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 publică a localității 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 bransament 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 domeniului 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 / Redactat
arh. Winkler Eniko
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat P.U.Z. – SÂNTANA SUD

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 afereat 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 afereat Planului Urbanistic General al localității Sântana de Mureș.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereat 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

2.1 Prevederi privind zonele de servitute și de protecție a infrastructurii edilitare

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.

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;

Pentru orice construcție/instalație care se intenționează a fi realizată în zonele de protecție a rețelelor edilitare sau în zonele de protecție a infrastructurii rutiere, la autorizarea construirii se va obține obligatoriu avizul de specialitate emis de deținătorul/administratorul rețelei/infrastructurii respective.

Pentru stradă nou propusă sau modernizată, care se intenționează a fi realizată în zonele de protecție a rețelelor edilitare, la autorizarea construirii se va obține obligatoriu avizul de specialitate emis de către deținătorul / administratorul rețelei respective.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor și HG. nr. 36/1996.

2.2 Reguli privind parcelarea terenurilor și stabilirea suprafețelor de teren de utilitate publică

Având în vedere faptul că terenurile care fac obiectul acestui P.U.Z. sunt în marea lor majoritate terenuri cu categoria de folosință agricol, trecerea lor în categoria de folosință curți - construcții se va face cu asigurarea culoarelor necesare pentru circulații și rețele de utilități specifice intravilanului localității.

Suprafețele prevăzute în P.U.Z: pentru realizarea străzilor ce urmează să fie incluse în trama stradală a localității și suprafețele de teren prevăzute pentru scuaruri verzi cu caracter public, vor fi introduse în domeniul public al comunei Sântana de Mureș în condițiile legii.

Pentru realizarea parcelărilor propuse prin PUZ, executivul comunei Sântana de Mureș, prin primarul ales va desemna o comisie de specialitate care va stabili procedurile concrete pentru acest obiectiv.

Componența și regulamentul de funcționare a comisiei vor fi aprobate prin H.C.L. Sântana de Mureș.

Operațiunile de parcelare și operațiunile cadastrale aferente vor ține cont de condițiile de proporționalitate raportate la suprafețele parcelelor inițiale astfel încât să se asigure un mod echitabil de distribuire a loturilor rezultate către toți proprietarii terenurilor / părților terenurilor supuse parcelării.

Comisia desemnată va consulta în permanență toți proprietarii terenurilor care fac obiectul reparcelărilor iar funcționarea comisiei va fi transparentă pe tot parcursul procedurilor, până la finalizarea procesului.

Din punct de vedere tehnic, procedura de stabilire a traseelor efective ale corpurilor de stradă și ale scuarilor verzi se va realiza printr-un studiu de fezabilitate, bazat pe parcelarul actualizat al localității, în care se vor stabili suprafețele ce trebuie trecute în domeniul public, loturile intersectate de aceste trasee și condițiile în care suprafețele necesare vor fi trecute în domeniul public, în condițiile legii.

Zonele compacte de teren definite de tramele stabilite prin P.U.Z. vor putea fi lotizate fără să fie necesare documentații de urbanism suplimentare, dacă lotizarea / lotizările respectă parcelarul stabilit prin P.U.Z.

Proprietarii de terenuri care vor ceda la domeniul public, în mod gratuit, suprafețele de teren necesare, vor putea aplica la terenurile cu suprafețele reduse, rămase după dezmembrare, valorile de construire stabilite prin coeficienții urbanistici (PT și CUT), calculate la suprafețele inițiale ale terenurilor, stabilite înainte de dezmembrarea lor cu suprafețele cedate la domeniul public.

În acest sens, factorii de execuție de la nivelul UAT Sântana de Mureș vor asigura o evidență rigoroasă cu toți proprietarii de terenuri care au cedat cu titlu gratuit terenuri la domeniul public al comunei cu notarea suprafețelor terenurilor în cauza, înainte și după dezmembrarea lor.

2.3 Reguli privind reparcelarea / sau parcelarea diferită de parcelarea stabilită prin PUZ

În cazul în care se solicită o parcelare diferită de parcelarea stabilită prin P.U.Z., aceasta poate fi aprobată în baza unei documentații de urbanism (P.U.Z.) în condițiile legii, cu excepția situațiilor în care parcelarea propusă respectă următoarele condiții:

- parcelarea vizează grupuri compacte de parcele incluse în perimetre închise de străzi publice și nu afectează trama stradală majoră a localității;
- toți proprietarii terenurilor afectate, integral sau parțial, de operațiunea de parcelare și-au exprimat acordul în formă autentică pentru parcelarea propusă.

Avizarea propunerilor de reparcelare se face de către arhitectul șef al comunei / consiliului județean după caz, cu acordul primarului comunei Sântana de Mureș, și se aprobă în consiliul local al comunei Sântana de Mureș.

Propunerile de reparcelare se fac numai pe suport topografic vizat OCPI care va conține obligatoriu toate terenurile ce vor fi modificate prin reparcelare, inclusiv loturile vecine, care delimitează zona reparcelată, dar nu sunt afectate de această operațiune (nu se reparcelează).

2.4 Statutul străzilor cu caracter privat

Străzile înfundate, care asigură strict accesul în interiorul insulelor de parcele, pot rămâne în proprietate privată cu condiția ca solicitanții să prezinte:

- forma tehnică și juridică prin care proprietarii loturilor deservite de acele străzi asigură exploatarea și mentenanța în condiții de siguranță a străzilor respective (asociere sau prin operatori autorizați);
- acordul tuturor proprietarilor, în formă autentică, prin care își asumă în totalitate:
 - exploatarea și întreținerea în condiții de siguranță a străzii;
 - exploatarea și întreținerea în condiții de siguranță a infrastructurii edilitare de pe stradă;

toate daunele cauzate de exploatarea și întreținerea necorespunzătoare a străzii și /sau a infrastructurii edilitare de pe strada respectivă, care intră în sarcina lor.

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

Utilizări funcționale permise:

- clădiri pentru locuințe individuale, independente sau cuplate;
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
- zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate (cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp), amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări de tip after-school, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 2 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe cu maxim o grupă, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 2 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 4 camere dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 8 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- magazine de amanet;
- spații / săli de jocuri de noroc și /sau pentru pariuri amplasate independent sau în spații cu alte funcțiuni;
- 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);
- unități noi de producție sau depozitare, de orice fel;
- fac excepție unitățile de producție sau depozitare, existente la data aprobării PUZ-ului, pentru care se permite funcționarea lor, dar extindere, cu condiția încadrării lor în normele de mediu și sănătate;
- 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 15,0 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 15 m, cu construcții pre-existente, realizate până la aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, care depășesc coeficienții urbanistici adimiși prin acest regulament, se pot emite autorizații de construire doar pentru modernizarea clădirilor, inclusiv pentru mansardarea podurilor, fără extinderea lor, în următoarele condiții:

- 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 în plan;
- 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 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;
- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansamblului);
 - perspective ale ansamblului 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 însoțire 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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 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+1;
 - 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 sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- 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 infiltrării 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 rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- este interzisă recepția la terminarea lucrărilor pentru clădirile / construcțiile care nu au asigurate toate

- utilitățile necesare sau care au utilități nefuncționale (ex: racordul este realizat 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 verificali / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise);
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine,
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică, săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru oficii la creșe sau similare), inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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 din materiale similare sau în concordanță imagistică cu cele utilizate pentru clădiri;
- este interzisă realizarea de împrejmuiri 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. 0,5 (P+1),

C.U.T. max. 0,7 (P+1+M)

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

Utilizări funcționale permise:

- clădiri pentru locuințe individuale, independente sau cuplate;
- clădiri pentru locuințe colective mici, cu maxim 6 apartamente;
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
- zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 12 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- dotări de tip after-school dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe, maxim 2 grupe, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 8 camere, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- cămine pentru vârstnici, maxim 12 locuri, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru personal în incinta lotului propriu și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- locuințe înșiruite;
- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare de orice fel;
- 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 constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 700 mp;
- va avea un front la stradă de minim 20,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- e regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 5m 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;
- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele 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 retras 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansablului);
 - 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 ansablului);
 - 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 clădiri vor fi amplasate respectând între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/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 sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;*
- 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 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 stabilite prin normativele specifice, precizate în documentațiile tehnice pentru autorizarea construirii și însușite de către verificali 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 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 subsoluri 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 infiltrării apelor subterane;
 - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerea 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 rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include toate elementele de finisaj (tencuieli / finisaje la socluri și

pereți, balustrade, parapeti, 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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: racordul este realizat 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 verificatori / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică, săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru officii la creșe sau similare), inclusiv a apelor

- meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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.

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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **40%** 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. 30%,**
- **C.U.T.max. 0,50 (P+1/M),**
- **C.U.T. max. 0,80 (P+2/M)**

UTR L 3z – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE – ÎN AREALE NOI CU DENSITATE REDUSA

Utilizări funcționale permise:

- locuințe individuale independente;
- locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente (maxim 2 apartamente pe nivel);
- cabinete medicale, farmacii, reprezentanțe de firme, birouri notariale, birouri de avocatură, de proiectare, de consultanță, coafură, frizerie etc, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe;
- construcții anexă (garaje, chioșcuri de vară, piscine, spații tehnice, magazine pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port etc);
- zone verzi și plantații de aliniament.
- zone verzi și plantații de aliniament.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- dotări complementare de proximitate cu suprafața construită desfășurată maximă de 100mp, amplasate independent sau încorporate în structura locuințelor, cu acces separat de accesul în locuințe:
 - mici ateliere manufacturiere (tocilărie, croitorie, cizmarie sau similare);
 - ateliere de reparații electrotehnice și electronice etc;
 - ateliere pentru reparații biciclete, copiat chei etc;
 - magazine alimentare sau nealimentare;
- dotări pentru alimentație publică (patiserie, cofetărie, cafetărie, pizzerie, bar, restaurant familial etc) cu cel mult 12 locuri la mese și suprafața desfășurată maximă de 100mp;
- dotări de tip after-school dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- creșe sau grădinițe, maxim 2 grupe, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- pensiuni familiale (minim 3 margarete), cu maxim 8 camere, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru clienți și personal în incinta lotului propriu, în afara domeniului public;
- cămine pentru vâstnici, maxim 12 locuri, dacă lotul asigură condițiile necesare pentru astfel de funcțiuni, stabilite prin normativele specifice, cu asigurarea locurilor de parcare necesare pentru personal în incinta lotului propriu și cel puțin 4 locuri de parcare la stradă, în afara domeniului public;
- echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- locuințe cuplate sau înșiruite;
- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- unități de producție sau depozitare;
- 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 constructibil, lotul va îndeplini următoarele condiții:

- va avea acces direct din domeniul public;
- va avea suprafața minimă de 700 mp;
- va avea un front la stradă de minim 20,0 m;
- va avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea;

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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele 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 o documentație care va detalia modul de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale 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 care vor include obligatoriu și vecinătățile (minim două loturi vecine consecutive pentru fiecare limită a ansablului);
 - 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, desfășuratele 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 streășină/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+M (sau etaj retras);
 - pentru loturi cu suprafața peste 1000mp P+1+M (sau etaj retras);
- prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
 - 7,50m înălțime de la nivelul solului, până la streășină/cornișă sau primul atic,
 - 10,50m înălțime 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 infiltrării apelor subterane;
 - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerea 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 rezidențiale. Se recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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: racordul este realizat 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 verificatori / experți tehnici și auditori atestați conform legii și avizare de către instituțiile abilitate, după caz.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și conductelor de orice fel pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre loturile vecine.
- se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate (ex: bucătării pentru unități de alimentație publică, săli de tratament în cabinete medicale, spălătoare pentru oficii la creșe sau similare), inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea parcarilor 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.

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;
- 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **50%** 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. 20%,**
- **C.U.T. max. 0,35 (P+M),**
- **C.U.T. max. 0,55 (P+1+M).**

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, hosteluri, moteluri pensiuni, etc) și alimentație publică; specifice pentru zone centrale;
- 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 spații cu alte destinații la parter,
- parcaje supraterane 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, boxe pentru unelte de întreținere a lotului, pergole, copertine de tip car port) și altele similare, înglobate în volumul clădirii principale,
- 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 1200 mp;
- va avea un front la stradă de minim 25,0 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, specific pentru zonele centrale (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 solicitarea nu a fost făcută 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 (adâncime) 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 streașină/atic a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 6 m;
- clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, și condițiile de însorire stabilite prin lege.

Circulații și accese

- toate parcelele vor avea acces cu lățimea liberă minimă de 3,5m, direct la o cale publică cu profil standardizat, 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;
 - prin etaj retras se înțelege un nivel cu suprafața de maxim 75% din suprafața parterului sau din suprafața primului etaj dacă parterul este extins;
- înălțimea clădirilor nu va depăși:
 - 12,00m înălțime de la nivelul solului, până la streșină/cornișă sau primul atic,
 - 15,50m înălțime de la nivelul solului, până la coamă sau ultimul atic;
- 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 subsoluri 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 infiltrării 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 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 aliniere 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 porțiunile de clădiri tratate ca accente verticale pentru ritmarea fronturilor;
- Toate aceste propuneri de volumetrie vor fi aprobate în baza avizului Arhitectului sef, 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),

- 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;
- 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 parări 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.
- la construcții administrative se prevăd 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.

Împrejmui

- 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 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

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

UTR ID 1z - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI ECONOMICE MICI EXISTENTE

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:

- lucrări de întreținere și modernizare/mansardare, fără extinderi, la locuințe pre-existente;
- 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 utilizatori;
- 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 construite, loturile trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:
 - suprafața minimă:
 - 500 mp pentru locuințe și baze sportive;
 - 1000 mp pentru activități de tip industrial;
 - front minim la stradă - 20m
 - 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 cu suprafața mai mică decât suprafața minimă, cu construcții pre-existente;
- pentru aceste loturi se pot emite autorizații de construire numai pentru modernizarea sau eficientizarea funcțiunilor dacă lucrările de modernizare se realizează strict în volumul existent al clădirii sau podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele care au vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m distanță;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 6,0 metri sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente cu condiția să se asigure profilul minim pentru stradă secundară (9m lățime), sau principală (11m lățime), după caz;
 - fac excepție clădirile pre-existente la care se păstrează amplasamentul existent (sub 6m), cu condiția să nu afecteze profilul de stradă precizat anterior;
 - pentru aceste clădiri se pot emite autorizații de construire cu condiția ca lucrările de modernizare transformare / eficientizare să se facă strict în volumul existent al clădirii sau al podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele care au vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului la minim 2m distanță;

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 5,0m;
 - fac excepție locuințele pre-existente situate la o distanță mai mică decât distanțele de retragere prevăzute față de limitele laterale și/sau posterioare ale lotului;
 - pentru aceste clădiri se pot emite autorizații de construire cu condiția ca lucrările de modernizare transformare / eficientizare să se facă strict în volumul existent al clădirii sau al podului, cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru:
 - izolarea termică a pereților exteriori;
 - realizarea de lucarne la mansardarea podului;
 - lucarnele cu vedere directă spre vecini vor fi retrase de la limita lotului cu minim 2m;

▪ pentru clădirile cu caracter industrial:

- retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- fac excepție clădirile pre-existente situate la o distanță mai mică decât distanțele de retragere prevăzute față de limitele laterale și/sau posterioare ale lotului;
- 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 doar în volumul existent al clădirilor cu excepția situațiilor în care solicitarea de autorizare se face pentru izolarea termică a pereților exteriori;
- în cazurile în care lucrările de eficientizare presupun instalații / echipamente tehnologice care au nevoie de gabarite mai mari sau care nu pot fi amplasate în volumele clădirilor existente, se poate aproba extinderea numai pentru autorizarea acestor instalații / echipamente tehnologice, iar documentația de autorizare trebuie să conțină obligatoriu:
 - proiectul tehnologic al instalației / echipamentului tehnologic necesar pentru modernizarea / eficientizarea procesului de producție, realizat de specialiști în tehnologie, atestați conform legii, din care trebuie să rezulte:
 - gabaritul instalației / echipamentului necesar pentru modernizare /eficientizare;
 - poziția instalației / echipamentului în schema fluxului tehnologic;
 - memoriu / raport, întocmit de către un specialist atestat în elaborarea de documentații de mediu, care va prezenta procentul și modul de reducere a noxelor emise prin procesul de producție modernizat în raport cu noxele emise în procesul tehnologic existent și va preciza în ce măsură lucrările de eficientizare propuse îmbunătățesc și protejează calitatea mediului în raport cu procesele tehnologice existente.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 2 clădiri pot fi amplasate una față alta la 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 locuințele existente se admite mansardarea acestora în volumul podului existent;
- pentru clădirile cu caracter industrial înălțimea maximă va fi 10 m;
- această înălțime poate fi depășită în condițiile în care, pentru fluxurile tehnologice, 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 clădirile cu funcțiuni sportive înălțimea maximă 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;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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)
- 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;

- 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

- pentru funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50%** **C.U.T. max. = 2,5 mc/mp**
- pentru locuințe se păstrează procentul de ocupare existent iar mansardarea podului se realizează în condițiile stabilite în Legea 50/1991 privind autorizarea construirii, referitoare la mansardare.
- pentru alte funcțiuni **P.O.T. max. = 35%,** **C.U.T max. = 0,7**
- pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:
 - sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
 - distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR ISC 1z – ZONĂ PENTRU BIROURI, SERVICII ȘI COMERȚ CU CAPACITATE MEDIE ȘI MARE

Utilizări funcționale permise:

- sedii de birouri și / sau reprezentanțe de firme,
- spații comerciale de capacitate medie și mare, de tip hipermarket și/sau galerii comerciale cu suprafața construită la sol, minimă, de 1000 mp;
- servicii (ex: servicii financiare, servicii medicale etc),
- săli de spectacole, săli de întruniri și altele similare, cu capacitate minimă de 300 locuri,
- săli și spații pentru târguri și expoziții;
- dotari pentru turism cu minim 20 unitati de cazare și spații pentru servicii complementare;
- servicii cercetare și/sau tehnologice care nu produc noxe, prestate în principal întreprinderilor;
- parcaje supraterrane în clădiri etajate;
- zone verzi și plantații,

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- echipamente tehnico-edilitare,
- dotari de tip mobilier urban pentru reclame.

Utilizări interzise:

- magazine de amanet;
- săli de jocuri de noroc;
- săli / spații pentru pariuri de orice fel;
- 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 1000 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;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- clădirile nu vor depăși 18,00m înălțime și / sau P+3 niveluri;
- 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 infiltrării apelor subterane;
 - dimensionarea structurii subsolului / demisolului astfel încât să preia și împingerile date de presiunea apei freatice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 10,0 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 posteriore 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 una în continuarea celeilalte (tronsoane distincte structural), dacă se respectă condițiile de amplasare față de limitele laterale și posteriore ale parcelei precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posteriore 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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 pe spațiul public a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații);
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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);

- 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;

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

- 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, pe cheltuială proprie, 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 ISC 2z – ZONĂ PENTRU PARC TEHNOLOGIC, SERVICII ȘI COMERȚ

Utilizări funcționale permise:

- unități economice pentru activități tehnologice, producție și / sau logistică, nepoluante;
- activități complementare, inclusiv pentru cercetare și dezvoltare, legate de activitățile de bază,
- reprezentanțe comerciale și /sau spații comerciale specializate,
- spații expoziționale în construcții sau în aer liber,
- sedii de companii și firme,
- servicii administrative,
- servicii de tip industrial,
- zone verzi de protecție,

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- unități de cazare, inclusiv locuințe de serviciu, pentru personalul permanent, detașat sau delegat din cadrul unităților economice care funcționează în zonă;
- dotări și baze sportive, în construcții sau în aer liber;
- parcuri auto, service-uri și stații de întreținere autovehicule, inclusiv spălătorii;
- ateliere școală pentru elevi și studenți;
- unități pentru servicii medicale;
- stații de alimentare cu carburanți;
- parcaje în clădiri;
- 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:
 - suprafața minimă - 2000 mp;
 - front minim la stradă - 30 m;

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 parcurii 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 doar în condițiile în care, pentru fluxurile tehnologice 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;
- pentru restul funcțiunilor înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (+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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex: puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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 colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră.
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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 reglementului 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.

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;

- 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

- pentru funcțiuni industriale **P.O.T. max. = 50%** **C.U.T. max. = 5 mc / mp**
- pentru alte funcțiuni **P.O.T. max. = 50%,** **C.U.T max. = 1,5**
- pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:
 - sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
 - distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR SP1z - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI AGREMENT

Utilizări funcționale permise:

- terenuri și amenajări pentru sport în aer liber sau în spații închise (săli de sport, bazine de înot etc),
- 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.
- dotări specifice pentru turism de tip sat de vacanță, camping, parc de rulote sau similar,
- mobilier urban, fântâni și jocuri de apă; amenajări pentru joc și odihnă;
- locuri de joacă pentru copii, parcuri

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- spații pentru administrare și întreținere, inclusiv spații pentru vestiare și / sau grupuri sanitare,
- echipamente tehnico-edilitare și pentru transport utilități,
- parcuri.

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 studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea maximă a clădirii, dar nu mai puțin de 5m distanță față de limita de proprietate;

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, fără a depăși 15m înălțime maximă;
- 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 împingă 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de

- energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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),
 - se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
 - se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
 - apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
 - 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),
 - e 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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- toate spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se suprafețe verzi amenajate în suprafață de minim **50%** din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiuri - 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

Pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:

- sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
- distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.
- 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

UTR SP2z - ZONĂ PENTRU SCUARURI VERZI ȘI ZONE DE POTEȚIE

Utilizări funcționale permise:

- parcuri de cartier, locuri de joacă pentru copii;
- culoare verzi de protecție pentru infrastructura tehnico-edilitară și de transport;
- culoare de protecție față de zonele protejate (rezidențiale);
- zone verzi în zona de protecție a cursurilor de apă și zonelor umede.

Utilizări funcționale permise cu condiții:

- echipamente tehnico-edilitare (stații de pompare subterane, posturi de transformare, SRM-uri, etc.)

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;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, fără a depăși 15m înălțime maximă;

Aspectul exterior al construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

UTR SP3z - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE DE VACANȚĂ, AGREMENT ȘI SPORT

Utilizări funcționale permise:

- locuințe de vacanță, bungalow-uri, individuale sau organizate în complexuri de tip sat de vacanță,
- terenuri și amenajări pentru agrement sau sport, în aer liber sau în spații închise (săli de sport, bazine de înot etc).
- 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 funcționale permise cu condiții:

- unități de alimentație publică cu maxim 12 locuri la mese, cu program de funcționare până la ora 21 și fără surse de zgomot care să depășească 50 dB la limita parcelei;
- spații pentru administrare și întreținere: birouri administrație, vestiare, grupuri sanitare, camere pt cazare sportivi și echipe tehnice, fără circuit public, depozitare materiale sportive, atelier întreținere și altele similare;
- echipamente tehnico-edilitare și pentru transport utilități,
- parcuri.

Utilizări interzise

- hoteluri, pensiuni, hosteluri;
- 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

Pentru locuințe de vacanță, individuale parcela va avea suprafața minimă de 200 mp;

Pentru restul funcțiunilor parcela va avea suprafața minimă de 1000mp;

Toate parcelele vor avea lățimea mai mică sau cel mult egală cu adâncimea lor;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- de regulă clădirile se amplasează retrase de la aliniament la minim 5m 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;
- 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;
 - organizarea loturilor se face în așa încât să asigure cel puțin o parcare pentru fiecare lot, cu acces direct din stradă pentru parcare ocazională în afara prospectului străzii;
 - 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 perspectivele de ansamblu vor include obligatoriu minim câte 2 loturi alăturate, pentru fiecare vecinătate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m distanță față de limitele laterale de proprietate;
- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m distanță față de limita posterioară de proprietate;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime pentru:
 - locuințe de vacanță și bungalow-uri D+P+M;
 - pentru alte funcțiuni D+P+ 1;
- H clădire pentru:
 - locuințe, de vacanță, bungalouri 5m, măsoarați de la streășină la terenul natural;
 - alte funcțiuni (sport agrement) conform normelor tehnice în vigoare pt. fiecare funcțiune;
- 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 împingerea 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 recomandă utilizarea de acoperișuri tip șarpantă cu streășină înfundată sau cu cornișe profilate la racordul dintre pereți și acoperișul de tip șarpantă, specifice zonei;
- este interzisă utilizarea materialelor 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, care vor include 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 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 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;
- în cazurile în care beneficiarii / investitorii optează pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din surse proprii (ex; puț forat / săpat, bazin vidanjabil, stație proprie de epurare, surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură etc), autorizația de construire pentru aceste sisteme se va emite numai în baza avizelor și acordurilor emise de către organismele competente (ex: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului etc);
- 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),
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații) pe spațiul public;
- se interzice colectarea și deversarea apelor pluviale (din precipitații sau din rețele subterane) în canalizarea menajeră
- apele pluviale/meteorice vor fi colectate separat în cazul parcarilor cu minim 10 locuri, și vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi vărsate în sistemele publice de canalizare pluvială (deschise sau închise)
- 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),
- 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

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor,
- toate parcelele vor avea acces direct dintr-o stradă 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.);
- fac excepție parcelele pentru locințele de vacanță și bungalow-rilor pentru care se admite ca accesul să se facă și indirect, dintr-o parcelă cu acces direct la strada publică, printr-o cale de servitute cu lățimea minimă de 3,5m, în condițiile legii;

- 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;
- pentru locuințele de vacanță și pentru bungalow-uri se vor asigura minim:
 - 1 loc de parcare pentru unitățile cu suprafața desfășurată (fără garaj) de maxim 80mp;
 - 2 locuri de parcare pentru unitățile cu suprafața desfășurată (fără garaj) de peste 80mp;
- în cazul extinderilor la construcții existente, dacă aria desfășurată a unității de locuire nou rezultate depășește 75mp, autorizația de construire se va emite numai dacă se va asigura în cadrul parcelei suprafața necesară pentru locurile suplimentare de parcare aferente unităților 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 și o platformă (adâncime minimă 5,5m) pentru parcare a unui autoturism și pentru depozitarea pubelelor cu deșeuri municipale în zilele stabilite pentru colectarea deșeurilor.

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 **50%** 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

P.O.T. max. = 25 %

C.U.T. max. = 0,4

Pentru sistemele gonflabile sau sistem prelată, fără fundații, utilizate pentru acoperirea terenurilor de sport nu se aplică POT maxim dacă se respectă următoarele prevederi:

- sistemul acoperă doar suprafața terenului de joc și suprafața de protecție a acestuia stabilite prin normativele de specialitate, în vigoare;
- distanța de la cort la limitele de proprietate respectă Codul Civil și normele PSI.

UTR C_{TR} – ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ

Delimitare și definiții:

- zona pentru infrastructură rutieră se compune din totalitatea străzilor publice din localitate;
- prin **stradă** se înțelege coridorul de teren care asigură 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 etc).
- străzile din teritoriul reglementat prin acest PUZ vor avea lățimea minimă de:
 - 18,0 m – străzi principale;
 - 12,0 m – străzi secundare;
 - 9,0 m – străzi de legătură între străzi principale / secundare;
 - 7,5 m – străzi cu trafic local (reduc), de regulă înfundate, pentru acces la parcele.
- toate străzile vor avea profile transversale normate, în condițiile impuse de normativele în vigoare, ținând seamă de categoriile lor funcționale, de traficul rutier și de utilizarea rațională a terenurilor;
- la amenajarea intersecțiilor se vor asigura suprafețele necesare și câmpurile de vizibilitate cu respectarea condițiilor impuse de normativele în vigoare.

Pe culoarele străzilor nou propuse și a străzilor existente propuse pentru modernizare se instituie interdicție de construire până la definitivarea traseelor acestora.

Pentru străzile situate în zona de protecție LEA 20kV și LEA110kV se va solicita obligatoriu avizul de specialitate emis de D.E.E. Sucursala Mureș.

Notă: - pentru realizarea tramei stradale propusă prin PUZ, se va întocmi un studiu de fezabilitate în care se vor stabili elementele spațiale, economice și juridice ale străzilor

Utilizări admise - În zona străzilor 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;
- realizarea de accese la loturi / proprietăți;
- lucrări de construcții și instalații de întreținere și exploatare, aferente străzilor;

Utilizări interzise - În zona infrastructurii transporturilor rutiere sunt interzise:

- 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 străzii;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- 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 de intersecții, calculată de la intrarea / ieșirea din intersecție;
- amenajarea de parcuri 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.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit / Redactat
arh. Winkler Eniko

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

CATEGORII DE COSTURI

Costuri pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal și pentru trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea rețelei de străzi publice vor fi suportate de către UAT Sîntana de Mureș.

Costurile legate de realizarea propriu-zisă a investițiilor vor fi suportate de către beneficiari / proprietari.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Studiu de fezabilitate, Documentație pentru Autorizarea Construirii, Proiect tehnic, Detalii de execuție, liste de cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	beneficiar / proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	beneficiar / proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor și acordurilor	beneficiar / proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	beneficiar / proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investițiilor		
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Amenajări pentru protecția mediului.	beneficiar / proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform soluției stabilite de administratorului de rețele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apă și canalizare; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	beneficiar / proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații - Dotări	beneficiar / proprietar
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	beneficiar / proprietar

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

Accesul direct: - posibilitatea de intrare / ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Accesul la drumurile publice: - accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Albia minoră: - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră: - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Aliniament: - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Este demarcația care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

Ampriza drumului: - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Arie protejată - o zonă delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare; cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele;

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

Arie naturală protejată: - zona terestră, acvatică sau subterană, cu perimetru legal stabilit și cu regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.

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

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Bilanț teritorial: evaluarea cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

Branșamentul de apă: - conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc).

Branșamentul de gaze: - conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric: - partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Categoria străzii: - se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Competența de avizare/aprobare - abilitarea legală a unei instituții și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

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

Construcții anexe gospodărești ale exploatareilor agricole: - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Construcții cu caracter provizoriu: - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

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

Construibilitatea: - calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

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

Demisol (prescurtat: D): - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereți de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supradetaliat al construcției. (P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor: - modul de utilizare a terenurilor, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Domeniul public: - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în

regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Dotări publice: - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice: - drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

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

Echiparea edilitară în sistem individual: - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

Fondul forestier național: - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 -Codul silvic).

Funcțiunile urbane: - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Garajele: - construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Habitat natural: - zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice.

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

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

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire ce nu se demolază, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

Intravilanul localității: - teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Înălțimea maximă a clădirilor: - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

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

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

Limita intravilanului: - este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Locuință individuală: - (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective: - (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucrări de modificare: - lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora. Lucrările de modificare pot fi:

- a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
- b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

Lucrări de intervenție în primă urgență: - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, pentru:

- a) punerea în siguranță, prin asigurarea cerințelor de rezistență mecanică, stabilitate și siguranță în exploatare;
- b) desființarea acestora

Lucrări de reabilitare: - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.

Mansardă (prescurtat: M): - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban: - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Monument istoric: - bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic. (Legea nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III a – Zone protejate)

"Natura 2000": - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice.

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

Nivel retras (prescurtat: R): - nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică: - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele: - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Parcelă: - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Parc industrial: - o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei. (OG 65 /2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale)

Parc natural: - arie naturală protejată al căror scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, deseori cu o mare diversitate biologică. (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice)

Parcuri de activități: - categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare - dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice/tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură/recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii.

Parteneriat public-privat: - stabilirea unor relații de conlucrare între Stat și colectivități locale, firme private, societate civilă pentru realizarea unui proiect de interes larg, relații în cadrul cărora fiecare are rolul său, dar ține cont de părerea celorlalți. Totul se împarte, sarcinile, riscurile, se inventează noi metode adoptate fiecărei situații.

Peisaj - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

Plan de amenajare a teritoriului județean (PATJ): - PATJ are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare. Prevederile PATJ devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism care le detaliază. Fiecare județ trebuie să dețină Planul de amenajare a teritoriului județean și să îl reactualizeze periodic, la 5-10 ani, în funcție de politicile și de programele de dezvoltare ale județului. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 42)

Plan de amenajare a teritoriului zonal (PATZ): - are rol director și se realizează în vederea soluționării unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi: intercomunale sau inter-orășenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe; interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi; regionale, compuse din mai multe județe. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 43)

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.): reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Are caracter de reglementare specifică și se

elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Plan urbanistic general (P.U.G.): – reprezintă documentația care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.

Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulament local de urbanism pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, P.U.G-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, P.U.Z-urile și apoi P.U.D-urile.

Plan urbanistic zonal (P.U.Z.): – reprezintă documentația prin care se stabilesc reglementările specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc. și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G-ului localității din care face parte. Prin P.U.Z se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (P.U.Z-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

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

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

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

Regiune frontalieră - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

Rețea de localități - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

Rețeaua publică de alimentare cu apă: - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare: - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică: - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Riscurile naturale: - sunt riscuri de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Servitute de utilitate publică: - sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001)

Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

Sit: - Totalitatea elementelor naturale sau /și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul printr-o dominantă configurativă.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună: - ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Străzi: - drumuri publice sau private din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alei, fundătură, uliță).

Străzile și artere pietonale: - străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

Subsol (prescurtat: S): - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Supanță: - planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

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

Suprafața / Aria nivelului (prescurtat: An): - este aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;

- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o a ceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Teritoriu extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriu metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

Teritoriu periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

Teritoriul unității administrativ-teritoriale - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.

Zonă construită protejată: - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. Zonele Construite Protejate sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zonă defavorizată - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una din următoarele condiții:

- a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;
- b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
- c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;
- d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;
- e) sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

Zonă funcțională: - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă de protecție: - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare: cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Zona de protecție a monumentelor istorice: - zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei. (HGR nr.101/1997)

Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare: cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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

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

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

PUZ - "AȘEZĂMÂNT BISERICESC ORTODOX ȘI LOCUINȚE"

Amplasament:	Loc. Bărdești, com. Sântana de Mures, C.F. nr.56783, nr.54716 jud. Mureș
Beneficiar:	PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ BĂRDEȘTI, CEUȘAN ZAHARIE și MARIA MARCELA și CEUȘAN PETRU și MARIA ADINA
Faza:	P.U.Z.
Proiectant general:	TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L.
Proiectant specialitate:	VIA MODUL S.R.L

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUZ - AȘEZĂMÂNT BISERICESC ORTODOX ȘI
LOCUIȚE,
Loc. Bărdești, com. Sântana de Mures, fătă
număr

Faza de proiectare : P.U.Z.

Beneficiar : Parohia Ortodoxă Română Bărdești, Ceușan
Zaharie si Maria Marcela și Ceușan Petru si
Maria Adina

Proiectant : TURCINSCHI ARCH STUDIO SRL
VIA MODUL SRL
RO 38529620
NR.INREGISTRARE : J26/2044/23,11,2017

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Dragotă Maria	.....
Proiectat	arh.Turcinski Dmitri	.....

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu (1 pagină)
Foaie de gardă (1 pagină)
Borderou (1 pagină)
Certificatul de urbanism – nr. 204 din 13/09/2021 (4 pagini)
Extras CF nr.54716 (3 pagini)
Extras CF nr.56783 (3 pagini)
Plan cu viza OCPI (1 pagina)
Avize conform C.U.

- Aviz de oportunitate conform C.U. (2 pagini)
- Aviz MATRIXCOMPS.R.L. nr.. 22 din 22/03/2022 (2 pagini + 2 planşe)
- Aviz Distributie Energie Electrica Romania nr.7030220312141 din 22/03/2022 (3 pagini + 2 plansa)
- Aviz de principiu Delgaz grid nr. 213593355 din 09/03/2022(1 pagina+ 2 planşe)
- Aviz APELE ROMANE nr. 3450/EJ/2454 din 07.04. (2 pagini)
- Aviz DSP Mureş nr.395 din 31.03.2022 (1 pagină)
- Aviz inspectoratul de politie judetean Mures nr. 28905 din 23.03.2022 (1 pagina)
- Aviz CNAIR nr. 20/485 din 12.07.2022(1 pagina + 1 planşă)
- Aviz APM Mureş nr. 3352 din 07.06.2022
- Studiu geo ()

Dovada capacităţii profesionale (2 pagini)
Cadru legal al R.L.U. (6 pagini)
Glosar de termeni (15 pagini)

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

PIESE DESENATE

ITL incadrare in localitate	scara 1 : 5000
IPE Incadrare in PUG existent	scara 1 : 5000
ETERRA Încadrare în eterra	
1 Situația existentă	scara 1 : 500
2 Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
3 Reglementări edilitare	scara 1 : 500
4 Obiective de utilitate publică	scara 1 : 500
5 Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1 : 500

TURCINSCHI ARCH STUDIO SRL

PR.93/2021 PUZ - "AȘEZĂMÂNT BISERICESC ORTODOX ȘI LOCUINȚE "

MEMORIU GENERAL

(intocmit cf.Ordinului Nr.176/N/16.08.2000 al MLPAT :

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării
LOCUINȚE "

PUZ - "AȘEZĂMÂNT BISERICESC ORTODOX ȘI

Amplasament:
JUDETUL MURES

Loc. Bărdești, com. Sântana de Mures, f.nr.,

Beneficiar:

Parohia Ortodoxă Română Bărdești, Ceușan

Zaharie si Maria Marcela și Ceușan Petru si Maria Adina

Faza:

PUD

Proiectantul general:

TURCINSCHI ARCH STUDIO SRL

Proiectant despecialitate:

VIA MODUL SRL

Subproiectanti:

Proiectant doc.topografica

Proiectant studio geologic

Proiectant studiu de circulatie

Data elaborarii:

Trim.III/2022

1.2. Obiectul lucrarii-solicitari ale temei program

Obiectul proiectului de urbanism îl analiza posibilității construirii, precum și suportul juridic, instituțional și tehnic, pentru amplasarea unei biserici cu clădiri conexe care să ajute la buna desfășurare a activităților și rânduielilor bisericesti specifice: centru social, clopotniță, casă parohială, precum și a 6 locuințe individuale în regim S+P / S+P+M/E.

Scopul investiției este acela de a acoperi necesitățile duhovnicești și religioase ale populației din zonă, care a crescut numeric în ultimii ani, în urma expansiunii urbane, precum și acela de a îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

-Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Imobilul studiat face parte din zona de terenuri agricole a localitatii, conform programului de dezvoltare corespunzator PUG.P entru aceasta zona sunt prevazute urmatoarele reglementari cf.CU nr.204/13.09.2021:

Regimul tehnic:

-Amplasare:

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri față de aliniment.

Este indicat ca distanta între gardurile sau constructiile situate de o parte și de alta a drumului să fie de minimum 20 m , lățimea străzii minimum 9 m.

-Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor :

Pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri îngruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri îngruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Regim de înălțime : maxim P, P+M, P+1.

Indici de control:

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 0,8
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 0,6
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,5

Caracteristici arhitecturale, aspect exterior - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, tradițional, ca volumetrie, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablăi pentru acoperirea clădirilor.

-Reglementări:

Nu se admite construirea caselor de locuit din materiale nedurabile (pământ, lemn, etc.), păstrarea distanțelor pomologice pe baza notavelor în vigoare.

Se propune executarea plantatiilor de aliniment și executarea trotuarelor pe ambele părți ale drumului.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Terenul fiind în subzona cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUZ, se informează cu privire la posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare de tip PUD.

Astfel, din regimul tehnic expus mai sus, releva faptul că autorizarea obiectivului de investitii va fi conditionata de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui Plan Urbanistic Zonal . Astfel P.U.Z.-ul si R.L.U. aferent, creaza premisele dezvoltarii zonei studiate in directia serviciilor religioase . Prin documentatie se delimiteaza zona edificabilului, indicii urbanistici, modul de acces la amplasament, 1 modul optim de integrare a noilor constructii in relatia cu vecinatatile, impactul asupra peisajului, solutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

1.2. Surse de documentare

Anterior prezentei documentații de urbanism, zona studiată a fost analizată urbanistic în PUG Sântana de Mureș aprobat prin HCL nr. 5 din 25.01.2011, prelungită cu HCL nr. 2 din 20.01.2021

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

-Bazele topografice ale localității, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1 : 5000; 1 : 1000 (-Baza topografică sc.1:1000/1:500 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.)

-Planul Urbanistic General al loc. Sântana de Mureș aflat în vigoare la data întocmirii studiului.

-Observații și date furnizate de administrația publică locală.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

-Date privind evoluția zonei

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul localității Bărdești, conform PUG în UTR L6 – zonă de terenuri agricole, care însă, în timp, a suferit modificări prin alte documentații de urbanism aprobate și la momentul actual este preponderent edificată cu case de locuit. Astfel terenul este delimitat pe laturile:

- nord : o fâșie de cca 15 m. Lățime de teren arabil iar mai apoi un drum care deservește case de locuit individuale;

- est: DN 15E, de pe care se va face accesul către proprietăți;

- sud: canal (parau) după care urmează un șir de case de locuit.

- vest: terenuri neconstruite, proprietăți ale persoanelor fizice și juridice.

-Caracteristici semnificative ale zonei,relaționate cu evoluția localității

Zona de referință este formată dintr-o parcelă generoasă, delimitată pe două laturi de mini-cartiere de locuințe individuale, pe viitor fiind probabilă menținerea acestei tendințe urbanistice. Imaginea globală o reprezintă aceea de zonă în curs de dezvoltare, edificată preponderent cu case de locuit construite în ultimile două decenii, inclusiv pe terenuri ce au suferit o reconversie prin documentații de urbanism, astfel încât s-a pierdut delimitarea clară între zona edificabilă a satului și zona terenurilor agricole.

-Potențial de dezvoltare

În prezent zona reprezintă o alternanță de terenuri construite și terenuri libere de construcții. Prin investiția dorită de beneficiarul lucrării crește potențialul de dezvoltare al zonei acesta devenind un punct de atracție și un reper architectural pentru locuitori, evitând totodată o

2.1. Încadrarea în localitate

-Poziția zonei față de intravilanul localității

În cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Bărdești stabilit prin PUG existent în vigoare la data întocmirii studiului. (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

-Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul este localizat în partea de est a localității, la limita intravilanului. În apropierea zonei de amplasament, pe partea stângă a drumului DN15E, km 6+425, în apropierea intrării în loc. Bărdești dinspre Tg.Mureș. În lungul drumului există rețele de apă, rigole pentru canalizare pluvială, rețea de alimentare cu energie electrică și gaz, existând posibilitatea racordării noilor consumatori la aceste rețele extinse până în zona amplasamentului. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de avizele de racordare emise de aceștia precum și în funcție de strategia de extindere adoptată de fiecare dintre ei. Având în vedere că rețeaua de canalizare menajeră este la o distanță de 200-50 m față de imobil, pentru racordarea acestuia la rețea va fi nevoie de o extindere a rețelei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

-Elementele ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul face parte din bazinul Transilvaniei, și se încadrează văii Muresului înspre c.Transilvaniei. Zonal are o suprafață plană, joasă, altitudinal marginită de o zonă cu dealuri de înalțimi medii spre înalte, cu risc geotehnic redus, și categoria geotonică - 1. Relieful amplasamentului se află la cca 230 m. față de pârâul Voiniceni (Hiorbi) și este mărginit în partea sudică de pârâul Bărdești. Conform

hărților de hazard și risc la inundații, amplasamentul se află în afara zonei inundabile a pr. Voiniceni pentru Q1%. Nu sunt identificate alte riscuri naturale ce ar putea interveni în modul de organizare urbanistică a parcelei studiate.

În vederea studierii condițiilor geotehnice și hidrogeologice generale s-au executat multiple foraje și analize de laborator pe probele de pământ prelevate din terenul de fundare.

A fost stabilit un nivel hidrostatic de cca 1,70 m, nivel static de timp liber în forajul cu nr.1.

2.4. Circulația

-Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Circulația în zona amplasamentului, este relativ intensă datorită proximității DN15E; În profil transversal DN15E la poziția kilometrică 6+425 are două benzi de circulație cu lățime egală de 3,00 ml (câte o bandă pe sens), urmate de benzi de încadrare de 0,25ml. După benzile de încadrare avem pe fiecare parte acostamente din piatră spartă cu lățimea de 1,00ml. Pe partea stângă după acostament avem o rigolă trapezoidală cu lățimea de 1,00ml, urmată de un spațiu verde până în limita de proprietate. Pe partea dreaptă după acostament avem un taluz în rambleu cu panta de 2:3 până în limita de proprietate. Menționăm că DN15E nu traversează localitatea Bărdești limita de viteză reglementată este de 90km/h

Dezvoltarea zonei face necesară o corelare a străzilor existente, prevederea supralărgirii acestora, la necesitate, precum și prevederea de străzi care ulterior vor putea face o legătură coerentă și forma o tramă stradală încheiată.

Nu se semnalează aspecte dificile ale circulației rutiere în zonă.

-Capacități de transport,greutate în fluenta circulației,incomodari între tipurile de circulație,precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei,necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi,capacități și trasee ale transportului în comun,intersecții cu probleme de prioritati

În zona studiată circulația rutieră se desfășoară pe DN15E cu regim de drum național pe porțiunea aferentă amplasamentului. Circulația auto în această zonă este relativ intensă deoarece această arteră asigură legătura cu municipiul Tg.Mures. Strazile de acces desprinse din acest drum sunt strazi cu profile transversale de categ.III-a

Singurul mijloc de transport în comun, prezent în zonă este, autobuzul 10B, cel care face legătura între intersecția Bărdeștiului cu Clinica de Oncologie-ORL (Tg.Mureș). Distanța de la stația capăt a autobuzului până la amplasament este de cca 130 m.

2.5. Ocuparea și regimul juridic al terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare. Analiza parcelarului aferent zonei releva porțiuni semnificative cu teren care a fost traditional agrar, însă care în ultimul timp a suferit o refuncționalizare în zonă de locuințe, sub presiunea expansiunii periurbane.

-Relationari între funcțiuni: Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniul public. Poziția parcelei (adiacentă drumului de acces) precum și dimensiunea ei suficient de mare asigură realizarea de zone tampon față de vecinătăți prin plantatii și spații verzi peisagere astfel încât între funcțiunile ce vor coexista să nu existe disfuncționalități sau incoerente de imagine urbană.

-Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: În prezent în vecinătatea zonei studiate, precum și pe partea opusă a străzii de acces se află unități funcționale de locuire individuală.

-Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: Serviciile sunt slab asigurate, zona fiind lipsită de servicii, majoritatea fiind amplasate în centrul localității.

-Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- grădinile aferente locuințelor deja executate;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

Prin programul funcțional specific parcela studiată va fi plantată cu spații verzi aferente, amenajate peisager.

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

Nu a fost semnalat până în prezent un potențial risc natural în zona studiată. Distanța mare față de pârâul Voiniceni protejează amplasamentul în privința riscului de inundabilitate.

-Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie adaptate în scopul creării posibilității construirii unui așezământ bisericesc și a unor locuințe unifamiliale. De asemenea Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum și stabilirea modului de derulare a programului investițional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinătate să fie favorabil.

2.6. Echipare 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 telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze natural - după caz)

- Retele de distribuție apă potabilă - Conform aviz MATRIXCOMP SRL nr.22/22.03.2022, în vecinătatea amplasamentului există rețea de alimentare cu apă ce deservește funcțiunile zonei din vecinătatea Nordică a amplasamentului; În spațiul amplasamentului nu există rețele de alimentare cu apă care spațial ar putea fi afectate de dezvoltarea propusă.

- Retele de canalizare - Conform aviz MATRIXCOMP SRL nr.22/22.03.2022, rețeaua de canalizare se află la o distanță de cca 250 m față de amplasament; În spațiul amplasamentului nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială care ar putea fi afectată de dezvoltarea propusă.

Apele pluviale de pe amplasament se colectează în pârâul Bârdești sau în șanțul de colectare ape pluviale de pe DN15E.

- Retele de transport energie electrică - În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu energie electrică la care clădirile aferente zonelor din vecinătatea terenului studiat sunt branșate, iar Parcela este traversată de o Linie Electrică Aeriană 20 kV.

- Surse și rețele alimentare cu caldură – nu există în zona studiată rețele de alimentare cu caldură;

- Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile legate de rețelele edilitare sunt următoarele:

1. Linia electrică aeriană LEA 20kV ce traversează terenul necesită un culoar de trecere (zona needificabilă) de 24 m lățime (12m. stânga și 12m. dreapta față de axul LEA 20 kV).
2. Trebuie respectate zonele de protecție și de siguranță față de PTA 20/0,4 kV și LEA 0,4 kV amplasate de-a lungul DN15E.
3. Lipsește rețeaua de canalizare menajeră.
4. Lipsește rețeaua de gaz.

2.7. Probleme de mediu

Tratate Conform Ordinului comun al MAPPM nr.214/RT/1999 – MLPAT nr.16/NN/1999 si ghidul sau de aplicare

- Relatia cadru natural-cadru construit

Zona de amplasare este marcata de prezenta, la o oarecare distanta ,a pâraurilor Bârdești si Voniceni și a dealurilor ce mărginesc zona de luncă. Amplasamentul este plat; adoptarea unei ocupări reduse a terenului de construcții favorizeaza inscrierea optima a ansamblului propus în imaginea peisagera a cadrului natural.

-Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt evidentiate riscuri de aceasta natura; amplasamentul are risc geotehnic redus.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare ce reprezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

- Evidenta potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Această documentație s-a elaborat in urma solicitarii de catre beneficiar, respectându-se toti pașii de informare a populației respectiv:

panou de informare a intenției de elaborare PUZ, anunțuri în ziar pentru stabilirea impactului asupra mediului. Nu au fost semnalate sesizări sau observații din partea cetățenilor. Prin Aviz Prealabil de Oportunitate și Certificatul de Urbanism eliberat de Consiliul Județean Mureș, respectiv de Primăria Comunei Sântana de Mureș, înștiințarea și direcția de dezvoltare ropusă este acceptată și bine văzută.

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

Punctul de vedere al elaboratorului este în acord cu cel al administrației publice și cu cel al beneficiarului în ceea ce privește posibilitatea completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului, a eliminării problemelor geomorfologice cu densități reduse, devierea rețelei electrice pentru posibilitatea echipării terenului cu construcții în modul dorit, precum și în condițiile rezolvării acceselor și echipării tehnico-edilitare a terenului studiat.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism s-au rezolvat următoarele probleme:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a elementelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare);

- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat, al persoanelor juridice și fizice respectiv domeniul public;

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG al localității Sântana de Mureș aprobat, în vigoare la data întocmirii documentației, terenul figurează în intravilanul localității, continuând reglementări pentru activități agricole.

Studiul topografic a identificat un teren cu pante reduse situate adiacent pârâului Bârdești, astfel pentru zona în cauză s-a prevăzut o zonă funcțională pentru locuințe și dotări.

Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare si hidrologia zonei. Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice simple astfel încât studiul urbanistic propune o conformare care se subscie acestor cerinte derivate din studiul de fundamente .

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Sântana de Mureș, terenul se află în intravilanul loc. Bărdești, UTR L6 – zonă cu terenuri agricole, fiind premise următoarele utilizări funcționale: locuințe individuale, servicii, activități productive manufacturiere nepoluante, zone verzi și plantații de aliniament. Sunt admise schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei. Conform PUG se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ sau PUD.

Din certificatul de urbanism emis au rezultat conditiile generale de ocupare a terenului, pentru obiectivul ce va mobila zona studiata. Din regulamentul de construire elaborat odata cu întocmirea PUG au rezultat condițiile de rezolvare a parcellarului de ocupare a terenului, volumetriei, invelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectul ce va mobila zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea functiunilor propuse cu formele de relief existente este buna in sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea reliefului existent si in conditiile conservarii peisajului existent al zonei; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la conservarea specificului preponderent natural al amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă (-0,90 m), pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații și se va evita fundarea pe stratul de umplutură de proveniență necunoscută. Se va Evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției. La fundații, se recomandă efectuarea unui șanț drenant compactat din balast de minim 20 cm după compactare, din minim 2 straturi.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru intrarea și ieșirea din incintă s-a propus amenajarea unui nou acces rutier la km 6+425.

Pentru amenajarea accesului s-au prevăzut racorduri cu raze simple de 12,00ml, lățimea totală a accesului de pe drumul național fiind de 30,00 ml. Drumul de legătură este prevăzut cu 2 benzi de circulație (câte una pe sens) de câte 3,00ml fiecare. În incinta complexului s-a prevăzut a se realiza un drum cu lățimea de 6,00ml, cu 2 benzi de circulație de 3,00ml fiecare. Drumul va avea lungimea de 374,00ml. În zona de intrare (în fața) așezământului bisericesc se vor realiza 9 parcări cu dimensiunile de 2,50ml x 5,00ml, iar în spatele așezământului se va realiza o parcare cu disponibilitatea de 59 de locuri.

Accesul auto al locatarilor precum și al enoriașilor se va efectua de pe relația Târgu Mureș -> Rîciu și vice versa, marcajul existent și configurația drumului național DN15E permițând efectuarea virajelor de stânga.

Circulația autovehiculelor în incintă se va realiza pe drumul de acces situat în zona sudică a parcelei. În cazul de față nu va exista trafic de aprovizionare, traficul prognozat va fi format din autoturisme ale locatarilor și ale enoriașilor.

Pentru accesul la incintă se va utiliza un podeț existent cu tub PREMO de $\phi 600$ ce are rol de colectare și evacuare a apelor meteorice în lungul drumului național.

Traficul generat de obiectiv - Traficul auto generat de obiectiv este de (valori maxime) 10/buc/ora/zi de autoturisme. Traficul maxim generat va fi în zilele de duminică, înaintea și după evenimentele religioase.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Cele două parcele studiate, cu o suprafață totală de 18.027,00 mp, sunt proprietatea privată a beneficiarilor cu interdicție temporară de construire. Prin PUZ se propune instituirea pe amplasament a unei zone cu funcțiunea de locuințe și dotări de cult. Se propune dezmembrarea întregului amplasament în 8 parcele:

- 6 loturi pentru construcția de case cu S total – 3.629,32 mp
- 1 lot pentru dotări de cult cu S total – 10.690,83 mp
- 1 lot pentru căi de circulație cu S total – 3.710,14 mp

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE

Zone/subzone funcționale	Existent (intrav.)		Propus (intrav.)	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE				
ZONĂ DOTĂRI DE CULT				
SUBZONA CIRCULATII				
LIVADĂ				
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ				

Regimul de înălțime: Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de locuințe, s-a stabilit, ținând cont de destinația clădirilor: locuințe S+P+1E. Înălțimea maximă a construcțiilor din zona lăcașelor de cult măsurată de la nivelul trotuarului nu va depăși 22,00 m.

Regimul de aliniere a construcțiilor: Retragera aliniamentului propus pentru casele de locuit se stabilește să fie în paralel cu drumul, la o distanță de 9,50 m față de axul drumului carosabil.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, măsura lă la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va sigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Modul de utilizare a terenului: Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind P.O.T. și C.U.T. în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

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

C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului propuși:

Indicatori	Zona de locuințe	Zona de dotări de cult
P.O.T. (procentul de ocupare a terenului)	30,00 %	15,00%
C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului)	0,60	0,30

Aspectul exterior al cladirilor: Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific lăcașelor de cult. Pentru zona de locuințe se recomandă urmărirea încadrării acestora în actualul cadru general construit al localității, fiind totodată corespunzătoare dezvoltării viitoare a zonei studiate (acoperiș în pante, volumetrie, tratare arhitecturală a fațadelor, materiale de construcție și finisaj, coloristică).

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu sau (zincată, eloxată). Sunt interzise elementele constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Finisajele exterioare a pereților se vor executa cu tencuieli clasice/ tencuieli decorative, zugrăvirea acestora se va face în culori estompate cuprinse în gama: alb, gri, bej (armonizate cu finisajul tâmplărilor exterioare și culorile învelitorilor). Nu se vor folosi culori din gama: violet, roșu, verde, albastru, oranj. Nu se vor executa placări la pereții exteriori cu faianță, gresie pentru pardoseli. Se interzice folosirea învelitorilor din gama coloristică: roșu, verde, albastru.

Spatii libere si spatii plantate: Spatiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi. În interiorul lotului pentru biserică se vor amenaja grădini ornamentale, iar pe perimetrul interior al parcelei, împrejmuirea se va dubla cu gard viu.

Împrejmuiri: se pot executa cu sau fără soclu solid. Înălțimea împrejmuirilor situate spre căile de acces sau între parcele nu va depăși 1,80 m pe înălțime. Soclurile vor avea o înălțime maximă de 0,60 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la extinderea rețelei de distribuție a apei potabile existentă în strada Voniceilor (DN 15E).
- Canalizare menajeră se va realiza prin colectarea apelor uzate menajere și fecaloide în bazine etanșe vidanjabile (individuale) amplasate în fiecare parcelă, dimensionate corespunzător unei periodicități de vidanjare de minimum 60 zile.

Vidanjarea se va realiza periodic sau ori de câte ori va fi necesară, pe bază de contract cu o societate de profil autorizată. Funcționarea în sistem individual este admisă temporar, până la realizarea și darea în funcțiune a rețelei de canalizare publică.

- Canalizarea pluvială se va realiza prin rigole carosabile/canal colector $\varnothing$ 400-500 mm, cu deversare în șanțul adiacent al DN 15E, sau spre pâraul Bărdești.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșarea, la rețeaua de distribuție de joasă tensiune existentă în strada Voinicilor.
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza în perspectiva extinderii rețelei publice în această zonă.

3.7. Protecția mediului

Conform prezentului plan, în incintă se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Criteriu	Măsuri
Protecția apei	- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă. Apele uzate vor fi colectate și transportate către stații de epurare.
Protecția aerului	Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier existent. Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri: plantarea de grădini ornamentale în incinta parcelei bisericii.
Protecția solului și subsolului	Activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: - Surse specifice perioadei de execuție - Surse specifice perioadei de exploatare În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de

	impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: - Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri : - Realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje - Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantatii decorative.
Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor	Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii: a) Surse specifice perioadei de execuție Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. b) Surse specifice perioadei de exploatare După implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcarile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot. Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune.
Protectia impotriva radiatiilor	Lucrările și activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.
Protectia ecosistemelor	Fata de aceste considerații, pentru obiectivul în discuție au fost luate o serie de măsuri de protecție a mediului și anume:

terestre si acvatica	- Recuperarea deseurilor menajere și transportul acestora catre depozitare ecologica sau distrugere prin incinerare in statii specializate. - Prevenirea de scurg ări accidentale de ape menajere uzate. În aceste condiții efectele asupra florei si faunei terestre sau acvatice sunt reduse si deci impactul nu este de natura sa ingrijoreze.
Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public	Zgomotul perceput in zona provine de la sursele mobile (autovehicule), care tranziteaza zona, nu depaseste valoarea admisibila a nivelului de zgomot echivalent pentru strazi, conf. STAS 10009-1988, de 65 dB.
Deseuri	Categoria deseurilor menajere se refera la urmatoarele: a) deseuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la locuitori, precum si cele de la persoanele in tranzit care acceseaza amplasamentul pentru a vizita biserica. Acestea vor fi colectate in pubele tipizate, agreate de catre societatea de salubritate, care se vor colecta si depozita de catre serviciul local de salubritate, pe baza de contract prestari servicii. b) cartonul, plasticul, metalul si sticla, provenite in general din ambalaje, se colecteaza in europubele separate inscriptionate si sunt preluate de o societate locala abilitata pentru aceasta activitate, conform contract prestari service.
Lucrari necesare organizarii de santier	Organizarea executiei se va face in limita proprietatii. Incinta va fi imprejmuita cu panouri metalice si va fi semnalizata corespunzator. In incinta se prevad: baracamente, zone de depozitare materiale, toalete ecologice, bransamente electrice si de apa, etc. Pentru lucrul in zona acceselor carosabile vor fi instituite restrictii si semnalizari rutiere, adecvate. Se vor lua masuri pentru protectia aerului, solului si subsolului. Toate utilajele vor fi verificate si curatate inainte de a iesi din spatiul santierului. Se vor lua masuri de limitare a zgomotelor si a vibratiilor pe perioada lucrului. Deseurile rezultate din activitatea

	de construire, ambalaje si resturi vegetale sau pamant vor fi depozitate selectiv si predate firmei de salubritate care asigura evacuarea acestora in baza contractului de prestari servicii.

3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică propuse:

- amenjarea ccesului în incintă, inclusive drumul din interiorul amplasamentului acre ulterior va forma o tramă stradală închegată, prin racordarae la celelalte străzi. Avand o lunguime de cca 374 m.l.

Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața totală a zonei studiate este de 18.027,00 mp, fiind în totalitate proprietatea private a beneficiarilor.

Circulația terenurilor:

Conform planșei A3 se propune o stradă de deservire de 9 m lățime (câte o bandă cu lățimea de 3 m pe direcție, cu tortuare de 1 m pe ambele părți, si spații verzi). Se propune o suprafață de 3.713,00 mp de a trece din domeniu privat în domeniu public de interes local.

Nr.crt	TIPUL DE PROPRIETATE STUDIATA	Suprafata mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC	0,00	0,00
2	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR JURIDICE/ FIZICE	18.027,00	100,00
3	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	18.027,00	100,00
4	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA CE SE	3.713,00	20,60

	PROPUN A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC - Drumul de acces către parcelele pentru locuințe		

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Prin P.U.Z. se schimbă funcțiunea din zonă de terenuri agricole în intravilan în zonă de locuințe și dotări de cult.

Propunerile acestui P.U.Z. completate de reglementările din Regulamentul Local de Urbanism sunt instrumente prin care autoritățile locale pot controla dezvoltarea urbanistică a zonei. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Sântana de Mureș;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prin propunerile avansate în planul urbanistic zonal se îmbunătățește regimul de construire al zonei și se completează cu o dotare de servicii religioase care întregesc favorabil funcțiunile existente.

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul de constituire a zonelor de acces la drumul public, de modernizare și extindere a tramei stradale aferente zonei de intravilan propuse prin PUG; pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritară modernizarea și crearea infrastructurii de acces și echipare descrisă în cuprinsul documentației.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona udiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în PUG Sântana de Mureș. Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al com. Sântana de Mureș, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.





Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX
PROIECT NR.145/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL – RESTRUCTURARE ZONĂ DE LOCUIŢE ŞI STABILIRE INFRASTRUCTURĂ

Loc. Sântana de Mureș, jud. Mureș

Reprezentant beneficiari:
BÎRSAN MARINELA

Proiectant:
S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
Călușeri

Data:
aprilie, 2023



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR.145/2023

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

ing. CĂTANĂ Adrian

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – RESTRUCTURARE ZONĂ DE LOCUINȚĂ ȘI STABILIRE INFRASTRUCTURĂ**

Com. Sântana de Mureș, loc. Sântana de Mureș, jud. Mureș

1.1.2 Beneficiari: **BÎRSAN MARINELA și alții**

Mun. Tîrgu Mureș, str. Brașovului, nr. 3, et.I, ap. 50, jud. Mureș

1.1.3 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**

Sediu: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș

Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

Email: office@arhigraf.ro

**1.1.5 Subproiectanți,
colaboratori**

-

1.1.6 Data elaborării **2023**

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 37 din 30.03.2023 emis de comuna Sântana de Mureș și a Avizului de oportunitate nr. 7 din 16.05.2023 emis de C.J. Mureș.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață totală de 22.163 mp și se compune din 6 parcele, aflate în proprietate privată.

Conform P.U.G. Sântana de Mureș, terenurile sunt încadrate în **UTR L4 – Zonă pentru locuințe**, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune relotizarea parcelelor studiate cu respectarea prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. Sântana de Mureș, pentru asigurarea de loturi în vederea construirii de case de locuit unifamiliale, în sistem independent sau cuplat și conformarea corpului străzii de acces la loturile rezultate.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiari și agreeate de autoritatea publică locală.

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 HCL Sântana de Mureș nr. 5/25.01.2011, prelungită cu HCL nr. 2/20.01.2021, zona studiată este încadrată în:

UTR L4 – Zonă pentru locuințe cu interdicție temporară de construire

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 PUG Sântana de Mureș.

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 / km².

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

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

În zonă au fost derulate și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Comuna Sântana de Mureș este o comună suburbană, așezată la nord-est de municipiul Târgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș și are în componență patru sate: Sântana de Mureș (reședință de comună), Bărdești, Chinari și Curteni.

Localitatea Sântana de Mureș este situată în nord-estul municipiului Târgu Mureș. Spre vest este limitată de comuna Pănet, spre nord-vest de localitatea Bărdești și comuna Ceuașu 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 dezvoltate, relațiile cu teritoriul înconjurător, s-au dezvoltat în principal cu municipiul Târgu Mureș.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, în partea nord-estică a localității, într-o zonă cu terenuri rezervate pentru extinderea zonei de locuit.

În prezent zona este în dezvoltare.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona este în curs de dezvoltare, terenurile fiind rezervate prin PUG pentru extinderea zonei de locuit.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare în principal datorită rezervelor existente de teren neconstruit favorabile pentru construirea de locuințe, a accesibilității la trama stradală a localității și a posibilității de echipare edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în partea nord-estică a intravilanului localității Sântana de Mureș, conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - str. Viilor,
- la Sud-Est - proprietăți particulare,
- la Sud-Vest - str. Prunului,
- la Nord-Vest - proprietăți particulare.

Zona este ușor accesibilă prin strada Principală, care face legătura cu centrul localității.

Accesul la terenurile studiate se face prin 2 străzi de circulație locală (str. Prunului și str. Viilor), care se ramifică din str. Principală și care au traseul paralel, limitrof terenurilor studiate.

În zonă sunt edificate preponderent locuințe unifamiliale, cu regim mic de înălțime. Zona construită este echipată cu utilități publice care pot fi extinse până la amplasamentul studiat.

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 regiunii din care face parte amplasamentul este situat în partea central nord-estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic pe foaia Tîrgu Mureș, pe malul drept al râului Mureș, curs mediu și mal stâng al pâraului Voiniceni, curs inferior.

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Date hidrologice

Factorul hidrologic principal în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează regiunea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, și pe plan local tributarul lui de dreapta, pâraul Voiniceni, traversând zona dinspre nord-vest spre sud-est, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe acest sector al cursului său.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona studiată se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0-20$.

Clima zonei 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.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 kN/mp.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform Normativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 metri, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 – 2,4 m/sec.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054 – 77, este de 0,80 – 0,90 metri.

Seismicitatea

După normativul P100-/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,15 g$, având $T_c = 0,7 \text{ sec}$, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

2.4 Circulația

Calea principală de circulație în zonă este strada Principală, care se suprapune cu drumul comunal DC146 Sântana de Mureș – Chinari, prin care se face legătura zonei cu centrul localității Sântana de Mureș și cu municipiul Târgu Mureș spre sud-vest și cu localitățile Curteni și Chinari spre nord-est.

Accesul la amplasamentul studiat se poate face din strada Principală, prin două străzi de circulație locală: strada Prunului și strada Viilor care se ramifică din str. Principală și care au traseul paralel, încadrând terenurilor studiate pe laturile scurte (spre Nord-Est și Sud-Vest).

Strada Prunului este neasfaltată, pietruită.

Strada Viilor este asfaltată, prevăzută cu șanț pentru ape pluviale pe una din laturi.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață de 22.163 mp și se compune din 6 parcele evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr.crt.	C.F.nr.	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Proprietari
01	53354	53354	1.262	Moldovan Maria
02	53361	53361	922	Szekely Lenke, Bodor Ilona Ildiko
03	53905	53905	15.465	Orban Endre, Orban Jolan SC Vitruvio Imobiliare SRL SC Soliera Exim SRL
04	56738	56738	2.250	Bîrsan Marinela, Bîrsan Romulus
05	57423	57423	1.456	Iușan Maria Petruța, Iușan Mariu Cătălin Iușan Iona Sebastian
06	57518	57518	808	Peter Iuliana, Peter Zsolt Janos, Peter Ferenc
Total			22.163	

În prezent terenurile studiate sunt libere de construcții și au categoria de folosință de terenuri arabile.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse se încadrează în funcțiunile stabilite prin PUG pentru zona studiată.

Terenurile din vecinătate sunt parțial neconstruite, parțial edificate cu case de locuit și sedii de firmă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenul de amplasament este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab echipată cu servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile sunt fără construcții, cu funcțiuni agricole.

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsă stradă pentru acces în incintă	- amenajare stradă interioară
	- dimensionarea străzii la profil de stradă rurală secundară
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zona nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- lotizarea și viabilizarea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat
- zonă în care nivelul pânzei freatice este situat aproape de cota terenului natural	- evitarea construirii de demisoluri sau subsoluri
	- în cazul în care se dorește totuși realizarea lor, ele trebuie construite în baza unor proiecte care să prevadă etanșarea lor pentru evitarea infiltrațiilor apelor subterane
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- terenuri agricole	- reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții
- imobile fără zone de protecție plantate	- reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție pentru suprafețele de teren rămase neconstruite
PROBLEME DE MEDIU	
- terenuri neîngrădite pe care este posibilă depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă
	- amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare
- lipsa infrastructură edilitară	- se va extinde infrastructura edilitară
PROTEJAREA ZONELOR	
- terenuri libere de construcții și neîngrădite	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce și 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 beneficiază de o infrastructură edilitară bine definită, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale, dezvoltate de-a lungul străzilor existente.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. MATRIXCOMP S.R.L. filiala Sântana de Mureș, pe strada Viilor și pe strada Prunului există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., la limita amplasamentului studiat, pe cele două străzi limitrofe, există conducte de gaz de presiune redusă Dn 90mm.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului studiat există rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

Principalele disfuncționalități

- lipsa branșamentelor la utilități;
- amplasamentul este traversat de linia electrică LEA 20kV;

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

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.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un fond construit, în formare, arată interesul populației pentru această zonă.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea aceste investiții.

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

Terenurile reglementate sunt terenuri intravilane, neconstruite, amplasate într-o zonă cu terenuri rezervate prin P.U.G. pentru extinderea zonei de locuit.

Din punct de vedere urbanistic, este necesară reglementarea zonei cu interdicție de construire, în vederea creării cadrului legal pentru autorizarea construirii de locuințe.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor la un nivel superior și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei cu încadrarea în:

- UTR L4z – zonă pentru locuințe

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

- *studiul topografic* pentru delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- *studiul geotehnic* pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice și condițiilor de fundare.

Totodată au fost analizate modul de echipare edilitară și căile de circulație care deserveșc zona.

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, prin extinderea rețelelor din str. Viilor sau str. Prunului până la amplasament.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

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

3.2 Prevederi ale PUG Sântana de Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Sântana de Mureș, aprobat prin HCL Sântana de Mureș nr. 5/25.01.2011, prelungită cu HCL nr. 2 / 20.01.2021, terenurile studiate sunt încadrate în **UTR L4 – zonă pentru locuințe**.

Utilizări funcționale permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 sau chiar P+2,
- servicii,
- activități productive manufacturiere nepoluante,
- zone verzi și plantații de aliniament,
- 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;
- unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;

Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren intravilan, relativ plat și neconstruit, încadrat într-o zonă de locuințe.

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin relotizarea terenului și construirea de case de locuit.

Lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului studiat, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate.

Zonele neconstruite vor fi amenajate ca spații 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)

Amplasamentul este accesibil din cele două străzi limitrofe: str. Prunului (neasfaltată) și str. Viilor (asfaltată).

Accesul la parcelele noi se va face printr-o stradă nou propusă cu profil transversal de 9m, cu lățimea carosabilului de 5,5m, cu trotuare și șanț pluvial, care va fi racordată la str. Prunului și str. Viilor.

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse vor fi asigurate în incintă, în afara domeniului public.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, 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)

Se va asigura accesul pietonal la amplasament și vor fi asigurate condițiile necesare pentru circulația persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Planul Urbanistic Zonal propune lotizarea terenurilor și constituirea corpului de drum, stabilirea de reglementări urbanistice pentru construirea de locuințe, conform prevederilor din PUG Sântana de Mureș.

Urbanistic, se păstrează încadrarea terenurile în UTR **L4z - zonă pentru locuințe**.

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 sau chiar P+2,
- servicii,
- activități productive manufacturiere nepoluante,
- zone verzi și plantații de aliniament,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizări funcționale permise cu condiții

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front;

Utilizări funcționale interzise:

- unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;

Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții stabilite de lege și de regulamentul PUZ. După aprobare PUZ, prevederile acestuia vor fi preluate în PUG Sântana de Mureș.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Pe lotul studiat se propune amplasarea de clădiri de locuit în condițiile stabilite prin prezentul PUZ, funcțiunile propuse fiind compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Amplasarea față de drumuri publice

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 m;

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 3,0 m;
- 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

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0 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.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- toate loturile vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (cu carosabil, trotuare, spații verzi, rigole), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;
- fiecare lot va dispune de un spațiu destinat 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.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțime clădiri: la cornișă / streșină sau atic: - max. 10 m
- regim maxim de înălțime: P, P+M, P+1, P+1+M, P+2

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al construcțiilor. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;
- culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcat (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâltuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă: tablă de zinc (nu tablă zincată nevopsită) și/sau tablă de cupru;

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile propuse:

- câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Staționarea autovehiculelor

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

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 minim 30% suprafețe verzi plantate din suprafața totală a lotului / parcelei.

Împrejmuiri

- loturile se vor împrejmuir pe toate laturile. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT		
	mp	%
CLADIRI	0,0	0,0%
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	22.163,0	100,0%
APE	0,0	0,0%
TOTAL	22.163,0	100,0%

- suprafață teren reglementat: 22.163,00 mp
- suprafață estimată pentru strada de acces, care se cedează la domeniul public: 3.676,00 mp
- suprafața teren ce se relotizează – domeniu privat 18.487,00 mp

BILANT TERITORIAL INCINTA - suprafata reglementata prin PUZ		
	mp	%
CLADIRI prop	6.184,50	27,90%
CAROSABILE, PLATFORME	9.860,50	44,49%
din care strada de acces (suprafata estimata)	3.676,00	
SPATII LIBERE, SPATII VERZI (min.30% din loturile construibile)	5.301,00	23,92%
Loturi neconstruibile (z. verde)	817,00	3,69%
TOTAL	21.163,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POTmax) și coeficient maxim de utilizare a terenului (CUTmax)

conf.AO nr.7/16.05.2023	
POTmax	35,00%

CUTmax	0,50

Regim de înălțime: P, P+1, P+M, P+2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului există o infrastructură edilitară bine definită, care va fi extinsă pe traseul străzii nou propuse.

Racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile noi vor fi subterane.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, iar beneficiarii sunt obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor autorizată conform legii sau să facă dovada transportării și depozitării deșeurilor într-un depozit autorizat, în condițiile legii.

3.7 Protecția mediului

Construirea de locuințe nu va ridica probleme deosebite de mediu.

Prin specificul funcțiunilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitățile desfășurate pe amplasament vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelilor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelilor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul pluvial amenajat al străzilor.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabiliți prin NTPA-002/2002.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**, care vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri, proprietarii / utilizatorii clădirilor vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate separat și vor fi predate spre valorificare unor societăți autorizate, pe bază de contract.

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat în vederea compostării lor.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate în PUZ au o suprafață de 22.163mp și sunt proprietăți private.

Prin lotizare vor rezulta loturi destinate construirii de locuințe, care vor rămâne în proprietate privată.

Loturile se pot reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- suprafețele loturilor nou rezultate respectă suprafețele minime prevăzute prin PUZ;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ;
- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ.

Suprafața de teren rezervată pentru strada de acces va fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.:	<u>22.163,00 mp</u> , din care:
- suprafața teren ce se relotizează – domeniu privat	18.487,00 mp
- suprafața pentru realizarea corpului de stradă:	3.676,00 mp

Note:

- *Beneficiarul poate opta pentru orice varianta de mobilitate care respecta prevederile PUZ. Soluția definitivă de mobilitate este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.*
- *Suprafața finală a străzii de acces se stabilește la autorizarea construirii în baza proiectului tehnic de execuție. Ea poate fi mai mică decât suprafața din PUZ dacă nu este afectat profilul străzii.*

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, în vederea construirii de locuințe. Funcțiunea propusă este identică cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor libere existente și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR L4z – zonă de locuințe**.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL – RESTRUCTURARE ZONĂ DE LOCUINȚĂ ȘI STABILIRE INFRASTRUCTURĂ

Com. Sântana de Mureș, 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 au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 27.06.1996,
Planului Urbanistic General al localității Sântana de Mureș,
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sântana de Mureș,
Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

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 lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

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 privind Regimul drumurilor (OG nr.43/1997) și Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări functionale permise

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 sau chiar P+2,
- servicii,
- activități productive manufacturiere nepoluante,
- zone verzi și plantații de aliniament,
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizări funcționale permise cu condiții

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front;

Utilizări functionale interzise

- unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;

Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor / loturilor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Amplasarea față de drumuri publice

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 m;

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 3,0 m;
- 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

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 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

- Înălțime clădiri: la cornișă / streșină sau atic: - max. 10 m
- regim maxim de înălțime: P, P+M, P+1, P+1+M, P+2

Aspectul exterior al construcțiilor

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al construcțiilor. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;

- culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletarelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperişurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâltuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă: tablă de zinc (nu tablă zincată nevopsită) și/sau tablă de cupru;

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- toate loturile vor avea acces direct dintr-o cale publică cu profil standardizat (cu carosabil, trotuare, spații verzi, rigole), cu lățimea carosabilului de minimum 5,5m, pentru a permite accesul autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.);

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;
- fiecare lot va dispune de un spațiu destinat 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.

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile propuse:

- câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Staționarea autovehiculelor

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

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 minim 30% suprafețe verzi plantate din suprafața totală a lotului / parcelei.

Împrejmuiri

- loturile se vor împrejmuji pe toate laturile. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) , Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

POTmax = 35%

CUTmax = 0,50

Sef proiect / verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. "ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ P+1E (BIROURI, DEPOZITARE ȘI SPAȚII ANEXĂ), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI LA UTILITĂȚI"

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1.1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
- 2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- 3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu suprafața de 1022 mp, nr cad 53755, situat pe teritoriul com. Sântana de Mureș, sat Sântana de Mureș, strada Pârâului, FN, Jud. Cluj, în partea de nord-vest a teritoriului, în intravilan.

Articolul 1.2 – BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- 1) La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:
Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului;
în baza Certificatului de urbanism nr. 154 din 14.12.2023 emis de Consiliul Județean Mureș;
în baza Avizului de oportunitate nr. 17629 din 09.08.2024 emis de Consiliul Județean Mureș;

Articolul 1.3 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1.4 – REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic – nu e cazul în zona reglementată prin acest PUZ

Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Articolul 1.5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**Expunerea la riscuri naturale**

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Articolul 1.6 – REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentul stradal, conform prevederilor RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile vor respecta între ele distanțele prevăzute în RLU.

Articolul 1.7 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Accese carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

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

Articolul 1.8 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate.

Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, apă, canal, electricitate, gaz, pentru racordarea la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratereană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Articolul 1.9 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau privată, ori pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică / privată prin intermediul unor circulații interioare private.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă este P+E;

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articolul 1.10 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va stipula obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU.

Împrejmuiri

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sarmă, etc.) și vor respecta tipologia locală specifică. Limitele laterale și posterioare vor fi dublate de sau realizate din vegetație. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, pvc, etc.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UTR L3M (zonă pentru locuire și funcțiuni mixte)

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1 - CONDITIONARI GENERALE

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelilor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării PUZ, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 1.2 – SERVITUTI GENERALE

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căii de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, și lucrările necesare pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 2.1 - UTILIZARI ADMISE

- Imobile mixte, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism. Imobilele mixte vor cuprinde funcțiuni de depozitare, birouri, comerț specializat (de nisa) cu acces public relativ redus, birouri și servicii profesionale, locuire (fie permanentă sau de serviciu).
- Construcții comerciale: comerț cu amănuntul/de detal, unități de alimentație publică de zi, servicii, showroom comercial (expunere cu vânzare), birouri;
- Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
- Construcții de învățământ: creșe, grădinițe;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
- Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii mixte precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

ARTICOLUL 2.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Construcții pentru activități productive mici întreprinzători, (producție alimentară - lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară, etc - prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, etc. prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi etc.);

Cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise; Având în vedere obiectivul de activitate al beneficiarului (comercializare și închiriere echipamente muzicale și luminoase; servicii în acest domeniu), se interzice funcționarea sau testarea oricărui echipament sau instalație care produc zgomot / muzică în intervalul orelor de liniște așa cum sunt ele definite de legislația în vigoare. În restul timpului se permite funcționarea sau testarea acestor echipamente cu condiția ca aceasta să se facă la interior, cu ușile și ferestrele închise, astfel încât să nu se depășească în locuințele învecinate, la interior, cu ușile și ferestrele închise, nivelul maxim de decibeli prevăzut în legislația în vigoare. În ce privește echipamentele sau instalațiile luminoase, se permite funcționarea sau testarea acestora cu condiția să nu creeze disconfort vizual la nivelul ferestrelor construcțiilor de locuințe învecinate.
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar - veterinar și de siguranță alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
 - o În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - o Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stalpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - o Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și a celorlalte construcții, precum rețelele de distribuție sau colecție pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - o Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - o Construcții și panourile publicitare;
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din "Condiții de acces și circulație" și "Caracteristici ale parcelelor".

ARTICOLUL 2.3 - UTILIZARI INTERZISE

- Clădiri de locuințe colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare (chimică, vizuală, olfactivă) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "Utilizări admise cu condiționari"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție) sau agricolă (grăjduri de animale altele decât anexele gospodărești); Garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Targuri de animale; Gropi de gunoie; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;

- Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;
- Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatire funciara;
- Amplasarea constructiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersectiile la nivel ale cailor de comunicatie, in ampriza si in zonele de siguranta, precum si pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si in intersectii, amenajarea parcarilor in interiorul si in exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrarile de arta aferente acestora sau in zona drumului a oricaror panouri, inscriptii, pancarte, gravuri, afise sau alte mijloace de publicitate sau reclama, fara acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

SECTIUNEA 3 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea constructiilor, amenajarilor si instalatiilor se va face cu respectarea distantelor impuse prin legislatia in vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, atunci cand acest lucru este necesar.

ARTICOLUL 3.1 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
 - o sa aiba acces direct dintr-un drum public sau privat (nu prin servitute de trecere)
 - o suprafata minima a parcelei cu destinatie mixta sa fie mai mare sau egala cu 900 mp;
 - o frontul la strada sa fie de minim 12,0 metri

ARTICOLUL 3.2 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor amplasa retras la minim 11 m de la aliniament;
- in cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu drumuri;
- Constructiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.

ARTICOLUL 3.3 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fata de limitele laterale minim 2.00 m spre vest, minim 3.00 m spre est;
- fata de limita posterioara minim 6.00 m;

ARTICOLUL 3.4 – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeași parca va fi de 3.00 m; anexele gospodaresti pot fi alipite intre ele sau de constructii avand functiunea de locuire cu conditia respectarii normelor de sanatatea populatiei si sanitar-veterinare.
- Anexele gospodaresti care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatatea populatiei si sanitar-veterinare in vigoare;

ARTICOLUL 3.5 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau printr-un drum privat. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilitati, conform normelor in vigoare;

- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stănjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- La pavimentele exterioare culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenti tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.
- Se propune rezervarea unei fasii de teren cu lățimea de 1,5 m ($S = 34,67\text{mp}$), pentru lărgirea pe viitor a str. Pârâului.

ARTICOLUL 3.6 – STATIONAREA VEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a 2 locuri de parcare pentru funcțiunile mixte / comerț / servicii / cu acces public conform regulamentului general de urbanism cuprins în HG 525 / 1996;
- Pentru asigurarea accesului și a spațiului de manevră a autovehiculelor de transport marfă se va amenaja în interiorul parcelei o platformă betonată carosabilă cu suprafața de aprox. 300mp.

ARTICOLUL 3.7 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este P+E
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornisa sau streșina în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,50 m la imobilul mixt;
- înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coama, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m la imobilul mixt;
- Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului amenajat și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

ARTICOLUL 3.8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelișuri, paleta cromatică - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; în acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu;
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Fatadele - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fatadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fatada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Raportul plin-gol pentru fatadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fatadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 50% din suprafața. La fatadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Materialele de finisaj pentru fatade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ; se interzice utilizarea inoxului,

balustrilor din beton sau piatra precum si a materialelor care contin azbest, poliestere. Se interzice aplicarea pe soclu sau placarea peretilor cu materiale ceramice glazurate, materiale pe baza de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodaresti din tabla, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Ornamente pe fatada - se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decoratiuni sau finisaje din tabla lucioasa, inox sau alte materiale similare. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandata utilizarea cu precadere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, rosu, galben albastru, etc.), cu exceptia unor accente de culoare care nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada; sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului si dispunerea acestora intr-o maniera nespecifica zonei (in diagonala, etc.); Materiale lasate aparent precum piatra si caramida nu vor fi vopsite putand fi doar varuite in alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lasat aparent se va trata intr-o cromatica specifica zonei cat mai apropiata de culoarea naturala a acestuia. Culorile admise pentru tamplarii sunt: lemn natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Se interzice utilizarea urmatoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglinda, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (elipsa, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cat mai armonios in peisaj.

- Acoperisurile vor avea o forma simpla, de tip sarpanta cu doua, patru sau mai multe ape, cu pante egale, avand streasinile si coamele orizontale. Panta acoperisului va fi intre 20° - 60° la cladirile principale, cu exceptia lucarnelor sau copertinelor. In cazurile in care sunt necesare se accepta si acoperisuri tip terasa cu panta mica, de minim 2%, cu conditia ca invelitoarea sa fie din strat inierbat cu vegetatie locala. Se interzice realizarea de acoperisuri cu pante inegale, exceptie facand aruncatoarele, lucarnele si copertinele. Invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica, tigla de beton, tigla metalica mata / cu acoperire de piatra naturala, placi de fibrociment, sindrila, paie, stuf sau tabla faltuita mata, fiind interzisa realizarea invelitorilor din tigla metalica lucioasa sau zincata, azbociment, membrana bituminoasa, sau alte materiale sintetice. Culorile invelitorilor vor respecta specificul local fiind cat mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente si atipice specificului local: albastru, verde, rosu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tabla. Este interzisa folosirea de elemente din PVC sau polietilena supratean. Streasina va avea o paze simpla sau decupata decorativ din lemn baituit. Cosurile de fum vor fi din piatra, materiale ceramice pentru constructii tencuite sau aparente (nu din tabla). Se interzice utilizarea unor decoratiuni sau finisaje din tabla lucioasa, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperis cu incadrarea in inaltimea maxima admisa.

- Reclamele, firmele, inscriptiile, insemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel incat prin dimensiuni, forma sau amplasare sa nu altereze caracteristicile arhitecturale si ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face in asa fel incat sa nu constituie elemente care obtureaza sau concureaza cu elementele de fatada (profilaturi, ferestre, stresini etc.) si fara a disturba circulatia pe domeniul public. Se interzice amplasarea in spatiul public a niciunui element care sa nu asigure o inaltime utila de trecere pietonala de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alama, sticla, lemn. Pentru evitarea poluarii luminoasa se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice functiunilor pe care le anunta (maxim 1,2 x 0,6 m) si nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investitiilor se va alege astfel incat sa nu obtureze imaginea de ansamblu a investitiei.

- Fata de prescriptiile generale de mai sus se pot accepta derogari pentru incadrarea in specificul arhitectural local;

ARTICOLUL 3.9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă la sud, pe str. Pârâului.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelelor studiate se va realiza în rețeaua existentă la sud, pe str. Pârâului.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existentă.

Telecomunicații

Nu e cazul să se prelungească rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva în sistem wireless.

Alimentare cu căldură

Se va face cu pompe de caldura sau CT pe gaz.

Alimentare cu gaze naturale

Există rețea de gaz la sud, pe str. Pârâului, clădirile se vor bransa la rețeaua de gaz.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

ARTICOLUL 3.10 - SPATII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% la parcela cu destinație mixtă; Se vor prevedea perdele de vegetație înspre parcelele învecinate;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si înverzirea fatadelor și balcoanelor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată.
- La pavimentele exterioare culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

ARTICOLUL 3.11 - IMPREJMUIRI

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasa de sarmă, etc.) și vor respecta tipologia locală specifică. Limitele laterale și posterioare vor fi dublate de sau realizate din vegetație. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, pvc, etc.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nise dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nise se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.
- Împrejmuirea parcelelor de locuințe se va retrage în dreptul accesului auto, astfel încât să se poată parca prin intrare direct din drum, fără oprire, fără a fi nevoie să se deschidă porți / bariere / alte obstacole.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 4.1 - POT**

POT maxim: 35 %

ARTICOLUL 4.2 - CUT

CUT maxim: 0,50 (nu intra în calcul spațiile tehnice, adăposturile de apărare civilă și garajele amplasate la subsol)

SECȚIUNEA 5: POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu sunt posibile derogări de la RLU decât prin elaborarea altui PUZ.

Elaborat
ARH. URB. LĂSCUȘ VICENȚIU

Șef proiect urbanism
ARH. URB. LAURA BAURDA