

**P.U.Z.**  
**RECONFORMARE ZONĂ FUNCIONALĂ DIN**  
**"LV2Z" ÎN "LV1z" PENTRU EXTINDERE SI**  
**MANSARDARE LOCUINTĂ**

In

**Str. Verii nr.51, mun.Țirgu Mureș, jud. Mureș**

**BENEFICIARI:** Benedek Theodora Mariana Nicoleta și Benedek Imre Sandor

**AMPLASAMENT:** Str. Verii nr.51, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORARII:** 03.2020

## LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA



PROIECTANT

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. ANDREI UJICĂ



C. "ARHITECŢION" S.R.L.  
TG-MUREŞ Str. Revoluţiei nr. 22  
126-1100-2002 G.U. R15097811  
RO6886082705V04417382700  
B.D. TG-MUREŞ  
TEL. 0265-217822, 223759

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL

## II. PIESE DESENATE

- |   |      |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TG. - MUREȘ              | A0.1 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. CORNEȘTI                 | A0.2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – ORTOFOTO                 | A0.3 |
| 4. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ                              | A1.1 |
| 5. PLAN SITUAȚIE EXISTENȚA PE TEREN BENEFICIAR          | A1.2 |
| 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE                | A2.1 |
| 7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A2.2 |

## MEMORIU JUSTIFICATIV

Privind întocmire P.U.Z.- Extindere și mansardare locuință din str. Verii nr.51, mun.Tîgu - Mureș, jud. Mureș, beneficiari Benedek Theodora Mariana Nicoleta și Benedek Imre Sandor

### 1.PREZENTAREA INVESTITIEI

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. – Extindere și mansardare locuință  
Adresa: Str. Verii nr.51, mun. Tîrgu Mureș, jud.Mureș  
Beneficiari: Benedek Theodora Mariana Nicoleta  
și Benedek Imre Sandor  
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.  
Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data: 11.2019

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proprietarii edificatului doresc să refuncționalizeze locuința și să o extindă pe parter, etaj și mansardă. Se va păstra caracterul arhitectural al clădirii cu finisaje, detalii, volumetrie neo-brâncovenească.

Pentru îndeplinirea temei de proiectare se va analiza forma de construire în zonă, care este diferită de prevederile Regulamentului Urbanistic al Zonei.

Lotul poziționat atipic, pe un colț de străzi ascuțit și denivelat, poate fi tratat urbanistic diferit de restul zonei.

Pentru construire s-a inițiat o documentație de urbanism.

Au fost obținute următoarele acte administrative :

- C.U.nr.1470/13.08.2019, întocmire P.U.Z.
- Avizul Comisiei Tehnice nr.21/97/19.09.2019 pentru emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.37/21.10.2019 prin care se stabilește zona de studiu între str. Trebely, str. Verii și limita U.T.R. – V5z – culoar, tunel prevăzut în P.U.Z. Cornești
- C.U. nr.130/23.01.2018 pentru întocmire P.U.Z.

Imobilul este evidențiat în C.F. nr.125309/Tg.Mureș, nr.cad.801, nr.top. 2863/2/1/1/1, teren intravilan cu categorie de folosință "alte" în suprafață de 1.000,00mp, având edificatele :

C1 – casă de cărămidă D+P+E+M .

C2 – casă de pază.

Proprietari sunt Benedek Theodora Mariana Nicoleta și Benedek Imre Sandor.

La foaia de sarcini sunt menționate OTP Bank Romania S.A. și Banca Transilvania S.A., cu drepturi de ipotecă.

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

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

#### **Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Ridicare topografică întocmită de topograf.
- Studiu geotehnic.
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei,

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI**

#### **- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative**

Zona Platoului Cornești, partea situată între str. Trebely și str.Verii, fostă zonă de vii, a ajuns în ultimii ani o zonă privilegiată cu locuințe de calitate.

Însorirea, declivitatea, caracterul verde, sunt caracteristici semnificative. Din păcate dezvoltarea edificatelor nu a fost paralelă cu cea a infrastructurii.

#### **- Potențial de dezvoltare**

Calitățile geografice, însorirea și posibila aprovizionare cu utilități a străzilor perimetrare fac zona în continuare interesantă. Aici sunt unele din puținele zone rămase neconstruite în municipiu care sunt atractive pentru locuire.

### **2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE**

#### **- Poziția față de intravilanul zonei**

Terenurile studiate se află în intravilanul mun. Tg.Mureș, în zona Platoul Cornești, limitrof zonei de agrement cu pădure și ZOO.

#### **-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara și cu instalații**

Zona se află în partea superioară a versantului dintre str. Trebely și str.Verii.

Este accesibilă din str. Verii care duce către Grădina ZOO.

Pe stradă sunt rețele de utilități: apă, canalizare, gaze naturale, electricitate.

Din cele două străzi limitrofe zonei studiate, str.Trebely nu are prospect, conform legislației nu este asfaltată, doar pietruită sau balastată, iar str. Verii este asfaltată, cu trotuare.

Zona nu are instituții sau servicii publice, dar nu sunt necesare datorită numărului mic al populației.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona este situată în partea superioară a versantului văii râului Mureș, respectiv a zonei Platoul Cornești, este limitrofă pădurii municipale și zonei de agrement cu grădina ZOO.

A fost ocupată până nu demult de vii și livezi. În ultimii ani a devenit interesantă pentru locuințe, care s-au construit de-a lungul străzilor limitrofe.

Loturile nu sunt mari, au pante, rămase libere, păstrând caracterul verde.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### **- Aspecte critice**

Zona studiată se află între două străzi rezultate din circulația spre zona de agrement Cornești – str. Verii și din fostele drumuri de câmp care ajungeau la loturile agricole de pe versant – str. Trebely.

La str.Trebely construirea de locuințe pe fronturi nu s-a făcut și cu cedarea de teren pentru conformarea de străzi circulabile. Astăzi strada are prospect inegal, garduri construite, rețele de utilități care împiedică accesul.

#### **- Transport**

Zona cu cele două străzi studiate nu are transport în comun organizat. În sezonul estival este o linie de autobuz pe str Cornești, care aduce călătorii la Grădina ZOO.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

Zona studiată este ocupată majoritar de locuințe.

În zona studiată există un restaurant, pensiunea Adria.

#### **Relaționari între funcțiuni**

Zona este de locuințe, compatibilă cu celelalte funcțiuni descrise mai sus.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Clădirile din zonă sunt în marea lor majoritate noi, locuințe cu regim de înălțime D(S)+P+M(1) și cea a pensiunii Adria, care are D+P+1E+M. Starea fizică și aspectul sunt foarte bune.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei**

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Serviciile publice sunt în zona centrală a municipiului.

Limitrof există servicii de agrement, administrație publică, sport, alimentație publică, hotel.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

Zona este situată pe un versant înverzit, lângă pădurea municipală cu zonele de agrement ZOO și sportive.

### Existența unor riscuri naturale

Zona este constituită de un versant accentuatdescendent dinspre str. Verii către str.Trebely. Nu se cunosc situații de alunecări de teren. Cu toate acestea documentația de urbanism aprobată recomandă construirea prudentă pe versanți.

### Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita intravilanului are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Străzi înguste, nesfaltate, cu pante mari, fără trotuare.</li> <li>- Lipsa locurilor de parcare</li> <li>- Viteză mare de rulare a automobilelor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Întocmirea de proiecte pentru conformarea drumurilor după lege și exproprierea terenurilor necesare acestora.</li> <li>- Instituirea unui sistem de sensuri unice pe str.Trebely.</li> <li>- Instituirea de limite de viteză.</li> <li>- Asfaltarea sau pavarea drumurilor.</li> <li>- Prevederea de locuri de parcare pe drum public</li> </ul>
Fond construit si utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terenurile au locuințe noi de calitate.</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Păstrarea unui regim de înălțime și de ocupare a terenurilor al edificatelor mic.</li> <li>- Respectarea condițiilor de fundare pe terenuri în pantă, cu posibilități de alunecare.</li> </ul>
Spatii plantate si agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonă verde, cu construcții moderate ca volum,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Păstrarea caracterului verde, cu locuințe amplasate peisager, cu volume mici sau medii.</li> </ul>
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona cu pante și posibile alunecări de teren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Păstrarea coeficienților urbanistici mici, pentru a nu se îngreuna panta și a se crea alunecări.</li> <li>- Conducerea apelor pluviale pe pante.</li> </ul>
Protejarea zonelor de patrimoniu, infrastructura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona cu construcții dedicate funcționării infrastructurii de apă-canal (gospodărie comunală).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protejarea rețelelor de infrastructură.</li> <li>- Construirea în afara zonelor de protecție ale edificatelor de Gospodărire Comunală.</li> </ul>

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Strada Verii are toate utilitățile necesare construirii.

### 2.6.1. – Apa si canalizare

Conform avizului S.C.AQUASERV S.A., pe str. Trebely și str. Verii sunt conducte de apă potabilă și colector unitar de canalizare menajeră. De asemenea. Pe str Pasajul Pădurii există rețele de apă și canalizare unitară.

Terenul beneficiarului, cu acces din str Trebely, are branșamente la rețeaua de apă.

### **2.6.2. – Electricitate**

Conform avizului SDEE Transilvania Sud – Sucursala de distribuție a energiei electrice Mureș., pe str. Trebely și str. Verii sunt rețele electrice.

### **2.6.3.- Gaze naturale**

Conform avizului S.C.Del-gaz Grid S.A., pe str. Trebely și str. Verii există o conductă subterană PE ø 90mm.

### **2.6.4. – Telecomunicații**

Conform avizului S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat nu sunt rețele de telecomunicații.

### **2.6.5.Retele de transmitere informanții**

Conform avizului Direcției Tehnice –Biroul Energetic, în zonă sunt rețele de T.V. sau internet.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu are probleme de inundații. Conform studiilor urbanistice, se recomandă construirea prudentă, pentru a nu îngreuna versantul. În anii ultimi nu au fost observate probleme de alunecări de teren.

Forajul geotehnic executat pe terenul beneficiarului are următoarele caracteristici generale:

### **Stabilitatea regiunii**

În conformitate cu morfologia amplasamentului din care face parte zona cercetată, s-a menționat aspectul fragmentat a reliefului în unele sectoare datorită unor mișcări și eroziuni locale, care a produs deplasarea spre aval a masivului (în cursul anilor 1950-1960 – zona str. Verii și Trebely, respectiv zona liceului Pedagogic și zona str. Negoifului), producând deformații în structura clădirilor.

Aceste alunecări în perimetrul cercetat se datorează în mare parte factorilor naturali, cum ar fi eroziunea torențială sau modificarea pantei taluzului prin procese lente de ridicare sau coborâre, care provoacă schimbarea efortului în masa de roci, care modifică starea de echilibru în urma creșterii efortului de tăiere, în consecință materialul din taluz se slăbește și facilitează pătrunderea apei în pori și crăpături. În continuare apa provenită din precipitații și din topirea zăpezii pătrund în rețeaua de fisurație, unde creșterea presiunii apei din porii rocilor are ca rezultat schimbarea consistenței complexelor (alterarea rocilor), care la rândul ei provoacă scăderea coeziunii, respectiv a unghiului de frecare internă. Al doilea factor important pe seama căreia s-au produs mișcărilor de teren sunt de natură antropică, cum ar fi sistemul de drenaje, care în momentul executării forajelor sunt incompetente sau inexistente, ce conferă terenului natural o supraîncărcare și modifică curgerea naturală a apei subterane și a celor meteorice, producându-se astfel în zonele depresionare/discordanțe ale terenului o umectare a complexelor, respectiv bălțiri, ce nu se evacuează, ceea ce duce la creșterea imidității solurilor și astfel producând alterarea lor, deci scăderea caracteristicilor fizico-mecanice ale complexelor. Alți factori antropici de influență sunt : defrișarea necontrolată a copacilor și pomilor din această zonă în urma construcțiilor și creșterea cantitativă a traficului în zona respectivă, astfel crescând și vibrațiile provocate de acestea.



Concluziile generale sunt:

- Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, în starea actuală, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
- 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 înaltă tensiune.
- Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorări, nu influențează în mod special executarea unor spații utilizabile în subteran.
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții, se pot executa construcții noi.

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 construcția cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundație, capabilă 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, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență. În cazul fundațiilor continue se recomandă armarea fundațiilor.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru identificarea terenurilor studiate și stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului și cel studiat.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7. și cap.3.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G. ȘI A DOCUMENTATIILOR APROBATE ÎN ZONA**

În P.U.G.-Tg.Mureș, zona a fost denumită ca LV2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în

**condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.**

Aici lotul minim este de 3000mp, cu front 20,0m și P.O.T.max. 5%, C.U.T.max. 0,05.

Deoarece presiunea de construire în oraș s-a accentuat pe zonele interesante, a fost întocmit o documentație care reglementează zona de versant Cornești.

Zona a fost reglementată în P.U.Z. - Zonă rezidențială Cornești aprobată prin HCL 166/2000. Aici este denumită **LV2z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.**

Regulamentul acesteia este :

**LVz - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic și hidrologic din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

LV z– se admite funcțiunea de locuire.

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**LV2 z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV2z** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LV z** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;  
-se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**LV z** - se interzic următoarele utilizări:

- 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- 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 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.

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

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

- LV 1** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x15,0metri (225mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):parcela are suprafața minimă de **1 000mp** și un front la stradă de minim **12,0m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0m**;

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- LV z** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0metri**.

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

- LV z** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0metri**;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- LV z** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

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

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

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- LV z** - 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 **3,0 metri** lățime.

### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV z** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- LV z** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0m.** cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20m.**).

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LV z** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**LV z** - 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 dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

#### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LV z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV z** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m.** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30m.** și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV 2 z - POT<sub>max</sub>=15%

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

LV 1 z - pentru înălțimi P CUT<sub>max</sub>=0,3

- pentru înălțimi P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6

LV 2 z – CUT<sub>max</sub>=0,3

În reactualizare PUG Tîrgu Mureș , la faza PUG preliminar zona este prevăzută cu locuințe.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se află într-o zonă verde, privilegiată, înconjurată de livezi, pădure.

Construirea se va propune în continuare neinvazivă.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Documentația studiază terenuri aferente între două străzi care funcționează. Strada Verii este asfaltată, are două benzi și trotuare. Strada Trebely are un prospect variabil, îngust, fără trotuare, asfaltat. Accesul la loturi se face din str. Verii și accidental din str. Trebely.

#### 3.5. ZONIFICARE FUNCIONALĂ, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PUZ Cornești aprobat acum 17 ani a favorizat construirea celei mai atractive zone a orașului, căutate pentru perspectivă, zone verzi. Majoritatea previziunilor lui au fost confirmate în timp. Pentru derogări s-au făcut documentații punctuale.

Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin P.U.Z., respectiv U.T.R. "LVz – zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți" cu "LV1z – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P+1E+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă"

Nu se propun servituți de trecere, de vedere, etc. (se vor respecta prevederile codului civil privind privirea directă/piezișă și picătura streșinilor).

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarilor :

POT<sub>min</sub>.=POT<sub>existent</sub>=16%; POT<sub>max</sub>.=20%.

CUT<sub>min</sub>.=CUT<sub>existent</sub>=0,4; CUT<sub>max</sub>.=0,6 (p+1).

Înălțime maximă clădire D+P+E+M (față de max. admis 4,0m (P+M).

Aliniamentele Se vor stabili prin P.U.Z.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr.119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Zona reglementată se propune a fi frontul Str. Trebely, str. Verii, până la zona V5z – aferentă culoarului pentru tunel prevăzut în P.U.G. și P.U.Z.Cornești.

#### BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă locuințe				
2.	Zona căi de comunicație rutieră și alei pietonale în incintă				
3.	Zona verde				
	<b>TOTAL</b>	<b>1000,00</b>	<b>100</b>	<b>1000,00</b>	<b>100</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Modul de dezvoltare sau de branșare a edificatelor se vor clarifica la momentul solicitării Autorizației de Construire.

#### **3.6.1. Apa și canalizare**

Str. Verii are rețele de apă și canalizare unitară. Pe teren există branșamente și cămin de măsură pentru rețeaua de apă. Imobilul branșat și la canalizarea unitară aflată în zonă.

#### **3.6.2. Electricitate**

Locuința beneficiarilor este branșată la rețeaua electrică.

#### **3.6.3. Gaze naturale**

Locuința beneficiarilor este branșată la rețeaua de gaze.

#### **3.6.4. Telefonie**

Locuința beneficiarilor este branșată la rețeaua de telefonie.

#### **3.6.5. Rețele de transmitere informații**

Locuința beneficiarilor este branșată la rețeaua de transmitere informații.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu sunt necesare cedări de teren la Domeniul Public.

## 4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

### 4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația urmează prevederile P.U.Z.-Cornești care a corectat prevederile P.U.G. aprobat.

Denumirea funcțională propusă este :

**LV1z – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime (D)+P+1E+M, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă.**

### 4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Documentația propune extinderea locuinței beneficiarilor, care va fi o sigură etapă, după aprobarea Documentației de Urbanistice.

### 4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Se vor urmări și respecta coeficienții urbanistici propuși în zonă și se va încerca constituirea unui corp de stradă conforme pentru str. Trebely.

### 4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Reglementarea zonei constată situația existentă de fapt  
Zona rămâne exclusivistă și dedicată traiului durabil.

Intocmit,  
Arh. Kovács Angela



S.C. "ARHITECTON" S.R.L.  
TG-MUREȘ Str. Revoluției nr. 22  
JPB-1100-2002 Q.U.I. R15097811  
RO688ROE2703VO441382700  
B.R.D. TG-MUREȘ  
TEL. 0265-217822; 221759



## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z.- EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ**

**în Tg.Mureș, str. Verii nr.51, beneficiari Benedek Theodora Mariana Nicoleta și Benedek Imre Sandor**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal .- Extindere și mansardare locuință**, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General și ale P.U.Z. Zona rezidențială Cornești, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

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

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

### **I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare.
- P.U.G. Tîrgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002
- P.U.G. preliminar Tg.Mureș.
- P.U.Z. Zona rezidențială Cornești.

### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

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

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

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

#### **Asigurarea echipării edilitare**

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

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

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

#### **Procentul de ocupare a terenului**

- a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația

zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

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

## **I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

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

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

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

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

### **Amplasarea față de aliniament**

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

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

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

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

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

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de

planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale, sau posterioare existente.

## **I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

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

### **Accese pietonale și pentru biciclete**

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

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

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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

### **Realizarea de rețele edilitare**

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

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

### **Parcelarul**

- 9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus.

### **Înălțimea construcțiilor**

- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- 9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- 9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim

maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

- 9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- 9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- 9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- 9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

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

- 9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.
- 9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

##### **Parcaje**

- 10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- 10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- 10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- 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, conform prezentului regulament;

- 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;

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

#### **Spații verzi și plantate**

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

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

#### **Împrejmuiri**

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII**

#### **Intrarea în vigoare**

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

## **LVz – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusă în zona Lv și AA2 aferent P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

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

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- contrilul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LVz** – se admite funcțiunea de locuire.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LV 1z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, D+P+1E+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+1+M (D+P+1E+M)
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV 1z** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;



**LVz-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.
- clădirile existente din zona studiată, care depășesc 200mp Adc. se plantează la gabaritele și funcțiunile actuale.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LVz-** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. 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 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistența;
- depozitare en-gros;
- depozitari de 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

**LV 1z** - parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0 x 15,0metri (225mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce ,adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de **800mp** și un front la stradă de minim **12,0m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0m.**;
- clădirile existente din zona studiată care depășesc 225mp, se păstrează la gabaritele și funcțiunile actuale.

## ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**LVz** - clădirile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0metri**.

- clădirile existente și extinderile lor vor fi dispuse conform cadrului construit preexistent, la distanțe mai mici sau pe aliniament.

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

**LVz** - clădirile noi vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0metri**;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LVz** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

- clădirile existente și extinderile lor vor fi dispuse conform cadrului construit preexistent, până la limitele de proprietate, respectind codul civil.

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

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

- se exceptează garajele, clădirile anexe, cabinele de poartă, cu regim de înălțime P.

## ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**LVz** - 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 **3,0metri** latime.

## ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**LV 1z**- înălțimea maximă admisibilă D+P+1E+M

## ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**LVz** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

## ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**LVz** - 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

## ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**LVz** - 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 înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;

- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

## ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

**LVz** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m.** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**LV 1z** - POT<sub>max</sub>=20%

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

**LV 1z** - pentru înălțimi P                      **CUT<sub>max</sub>=0,3**

- pentru înălțimi P+1+M                      **CUT<sub>max</sub>=0,6**

## GLOSAR DE TERMENI

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra

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

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

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

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

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața

clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Cvartal** – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

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

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

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

**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 (*G.M – 007 – 2000*).

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

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

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

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

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

#### **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, 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, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

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

**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 alta 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*).

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

**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.

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

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

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

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

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

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

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

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

**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, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.



**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

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

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

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

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

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

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

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

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

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP 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*).

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

**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 (*Legea 350/2001*).

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

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

Utilitățile publice cuprind:

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