

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA
PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE
ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER**

mun. Tg. Mureş, str. Gh. Doja nr.167, jud. Mureş

BENEFICIAR: S.C. N.T.L. PROPERTY S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Gh. Doja nr.167, mun. Tg. - Mureş, jud. Mureş

DATA ELABORARII: 12.2018

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA
Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data : 12.2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

T.ARH. GALFI ILDIKO

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACTIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------------------------------|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL TG.MURES | A-00 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. APROBAT TG. - MURES | A-00/1 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-00/2 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN TG.MURES – ORTOFOTO – | A-00/3 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | A-01 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-02 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – IMOBIL BENEFICIAR | A-02/1 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A-03 |
| 9. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A-04 |

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind întocmire P.U.Z. – Reconversie zona funcțională pentru contruire clădire administrativă cu spațiu comercial la parter în str. Gh.Doja nr.167, mun.Tîrgu - Mureș, jud. Mureș beneficiar S.C. N.T.L. PROPERTY S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z. - RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

Adresa: Str.Gh. Doja nr.167, mun. Tirgu Mureș, jud.Mureș

Beneficiar: S.C. N.T.L. PROPERTY S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 12.2018

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Beneficiarul dorește să construiască pe terenul proprietate o clădire administrativă cu spații comerciale de prezentare produse, cu birouri la etaje. Funcțiunea nu va aduce trafic important, estimandu-se maxim 10 persoane care lucreaza in cladire si public restrans.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 98/26.01.2017 pentru obținerea Avizului de Inițiere Documentatie de Urbanism – P.UZ.
- Aviz Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism nr.10/01.02.2018 în care se recomandă emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.7/07.03.2018 pentru întocmire P.U.Z.
- C.U. nr. 995/30.05.2018 pentru întocmire P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate, zona care urmează să fie reglementată este str. Gh.Doja – Bega – drumuri interioare incintei industriale.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

Ansamblul de 7 imobile cu funcțiunea de locuințe aflat între str. Gh.Doja și incinta industrială, aflat într-o unitate teritorială industrială va fi reglementat ca **C M – Zonă mixtă, respectiv CM2z –Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime max. P+3E.**

Inițiatorul documentației are un imobil în C.F.126621/Tg.Mures, nr.cad.126621, teren intravilan curți construcții în suprafață de 322,00 mp, proprietar S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

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.
- 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 .
- 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 DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este situată pe frontul străzi Gh. Doja, ca o mică eclavă în situl predominant industrial al unor mari ansambluri de producție. Incintele acestora au fost în marea majoritate subiectul unor refucționalizări, schimbări de destinație, dezmembrări și schimbări de proprietari.

- Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat este front la str. Gh. Doja – arteră importantă de circulație în oraș. Locuințele unifamiliale de mici dimensiuni nu sunt o funcțiune corespunzătoare locului și tendința generală este să se schimbe funcțiunile și consistența frontului stradal.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații

Amplasamentul se afla pe frontul str. Gh. Doja – stradă importantă pentru circulația în municipiu, dotată cu toate utilitățile necesare construirii.

În zonă există funcțiuni mixte – locuințe, comerț, servicii, producție, depozitare. Funcțiunile publice și instituțiile sunt accesibile din str. Gh. Doja care leagă centrala cu gara C.F.R., Autogara, spitale, școli.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu mai are caracteristici naturale, fiind înglobată în intravilan de mai multe zeci de ani.

În apropiere se află traseul regularizat al pârâului Bega.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Strada Gh. Doja este traseul de traversare cu vehicule grele a municipiului. Este extrem de aglomerată și cu noxe vizibile.

- Transport

Zona este pe traseul mai multor linii de transport în comun care leagă zona centrală și cartierele municipiului de zona comercială " PROMENADA" și combinatul "AZOMURES."

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona propusă spre reglementare are doar locuințe unifamiliale de mici dimensiuni, pe loturi de aproximativ 350 mp. Pe limita posterioară și cele laterale, funcțiunile sunt de producție și depozitare.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea de locuire de mică dimensiune nu se încadrează în frontul construit limitrof predominant de producție.

De asemenea, traficul intens nu favorizează locuirea.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Loturile construite cu locuințe au P.O.T.maxim 50% și un regim de înălțime de P+M.

Frontul str. Gheorghe Doja,spre zona centrală (N-E) este ocupat de clădiri masive de depozitare sau clădirea P+2E+M a hotelului Darina, cu un grad de ocupare de aprox. 50%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

Locuințele cu funcțiunea păstrată sunt construite acum aprox. 50 ani, cu structură și aspect depășit.

Există un singur edificat comercial P+M care are o stare fizică bună.

Limitrof sunt clădiri industriale cu P+1-2E, modernizate și adaptate programului de producție sau depozitare.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are toate utilități necesare funcționării, străzi, servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Grupajul de locuințe are în curțile interioare vegetație moderată, neângrijită.

În general zona nu are spații verzi utilizabile public.

Principalele disfuncționalități

Amplasamentul, front la stradă circulată și anturată de incinte industriale are următoarele disfuncționalități :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- str. Gh.Doja extrem de circulată. - lipsă parcuri.	- construire centuri ocolitoare pentru eliminarea traficului greu de tranzit din municipiu. - asigurarea de parcuri în incinte.
Fond construit și utilizare terenuri	- reglementare incorectă a zonei de locuințe ca industrie. - zona mixtă în continuă schimbare ca funcțiuni. - fond construit inegal și în general depășit ca aspect și stare fizică.	- reglementarea corectă a celor două zone – industrială și mixtă. - permiterea construirii cu funcțiuni adaptate la importanța străzii Gh.Doja și a cerințelor.
Spații plantate și agrement, sport	- zona cu tipic urbană, cu spații verzi de mici dimensiuni.	- respectarea regulamentelor privind zonele verzi și plantate, pentru fiecare funcțiune.
Probleme de mediu	- noxe degajate de traficul de pe str. Gh.Doja. - noxe date de producția industrială rămasă limitrof.	- devierea traficului greu din municipiu. - relocarea producției din zona centrală a municipiului. - supravegherea activității zonelor de producție, re tehnologizarea acestora.
Protejarea	- nu sunt zone protejate.	- nu sunt zone protejate.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

zonelor
fața de
construcții
și culoare
tehnice

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare funcționării obiectivelor.

Descrierea lor se va face după obținerea avizelor de amplasamente de la furnizori.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, în zona protejată de inundații.

Terenul este orizontal, fără probleme de alunecări de teren.

A fost făcut un studiu geotehnic, ale cărei concluzii le prezentăm mai jos:

Zona este localizată în intravilanul Tg. Mureș, aflându-se în partea nord-vestică a Hărții Geologice a României, foaia Tg. Mureș sc. 1:200.000, cu simbol L-35-XII, și aparține Bazinului hidrologic al râului Mureș, relativ plană.

Apa subterană : în forajul efectuat, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de - 3,30m.

Clima este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm.

Adâncimea de îngheț $H_i = -0,80m - 0,90m$ (conform STAS 6054/77).

Zona seismică : valorile de vârf – $a_g=0,15g$, $T_c = 0,70s$, $IMR= 225ani$ 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 cercetarea terenului de fundare s-a executat forajul F.1 din care a rezultat

0,00 m – 1,00 m = 1,00 m umplutură

1,00 m – 6,00 m = 5,00 m pietriș de luncă, în masă de nisip.

N.H. – 3,30 m.

F1 proba P1 :

- Adâncimea 1,50 m – 2,50 m : pietriș de luncă, în masă de nisip cenușiu;
- Modul de deformație liniară $E_s = 28000kPa$;
- $P_{conv.} = 280kPa$;

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Concluzii și propuneri

- Nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -3,30 m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice;
- Înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- În cazul în care apare apa în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- Datorită morfologiei de luncă, nivelul hidrostatic este direct influențat de precipitații sezoniere, se recomandă hidroizolarea fundației;
- Terenul studiat este relativ plan, fără urme de alunecări, crăpături, afueri sau exces de umiditate, terenul fiind favorabil amplasării construcțiilor prin metoda fundărilor directe;
- În jurul elevației se recomandă trotuar de protecție de beton.
- Vor fi respectate Normele de Protecție a Muncii;
- Valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2,00\text{ m}$ față de nivelul terenului sistematizat;
- P_{conv} . se va recalcula cu relația :

$$P_{conv}=P_{conv}+C_b+C_d \text{ în kPa}$$

$$P_{conv}= \text{inițial dat pe categorii de complexe}$$

$$C_b=\text{corecția în lățime}$$

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 PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

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

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

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt înaintate documentațiile necesare obținerii avizelor de la toți furnizorii de utilități.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

3.1.a. Analiza critica a situatiei existente

Problema zonei studiate este că aici există o mixtură de funcțiuni, preluate de la modul de ocupare al terenului, anterior anului 1989. Acestea sunt producție, întreprinderi mici, locuințe unifamiliale. După 1989, parte din unitățile industriale au fost adaptate pentru servicii – birouri, alimentație publică, sau relocate.

Aceste modificări s-au făcut oarecum spontan, unele fără autorizări, doar prin schimbări de destinație. Alte spații industriale au fost închise și nefolosite.

A doua problemă este cea a traficului auto greu care trece pe str. Gh.Doja.

Din punct de vedere al utilităților, în zonă există posibilități de aprovizionare a viitoarelor obiective.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Analiza urbanistică propune delimitarea zonei front la str. Gh.Doja, actualmente ocupată de locuințe mici, de zona ocupată de producție și reglementarea ei ca zonă mixtă, cu posibilități de construire servicii, locuințe.

Traficul greu de traversare a municipiului va trebui deviat pe viitoarele centuri ocolitoare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este denumita **Ai2a – Zona activitatilor productive și de servicii – subzona unităților predominant industriale.**

Regulamentul acesteia este :

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

AI2 – Zona activităților productive și de servicii :

AI2a – subzona unităților predominant industriale.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

AI 2a - sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în
- construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AI - Conform P.U.Z.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AI 2 - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

AI - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2a - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafață minimă de **3000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

În care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2a - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;

- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0 m**.

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

AI - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;

- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

AI - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI - Conform P.U.Z.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

AI 2a - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesese în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI- Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2a- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI -** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme

ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

AI - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI ÎMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% 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 200 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AI - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este tipic urban și industrial, cu puțină vegetație. Pentru zona studiată se va propune mărirea spațiilor verzi aferente imobilelor și mai ales plantarea de arbori de dimensiuni medii spre zona posterioară, care rămâne cu funcțiune industrială.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona industrială are trama stradală definitivată istoric, fără posibilități de intervenție.

Pentru viitor se propune de către administrația locală construirea unui sens giratoriu la intersecția str. Gh. Doja cu str. Bega. Acesta va ușura înscrierea vehiculelor grele pe traseul de traversare al municipiului. Din sensul giratoriu propus, în documentația urbanistică P.U.Z cartier Maurer, este prevăzut un pod care supratraversează Calea Ferată, spre zona str. Libertății. Construirea acestuia ar fluidiza accesul la zona de dezvoltare aflată între Calea Ferată și râul Mures. Se vor prevedea locuri de parcare în incintele construite, pentru degrevarea suprafețelor carosabile ale str. Gh. Doja, respectându-se H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism și H.C.L. 241/2019 privind reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor.

Conform HG 525/1996, **anexa 5** – parcare, **punct 5.3** construcții comerciale, se prevede un nr. de “ un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcțiilor pentru unități de 400-600 mp”. Punctual, pe terenul beneficiarului se propune o clădire S+P+3E, cu o suprafața

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA	Faza : P.U.Z.
Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.	Data : 12.2018
Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	

desfasurata de maxim 500 mp. Pe terenul propriu sunt prevazute 6 locuri de parcare si pe terenul vecin inca 4, cu access direct printr-un gang din str. Gheorghe Doja. Pentru folosirea terenului invecinat exista un contract de comodat pe 15 ani.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE,

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform avizului de Oportunitate din zona studiată se delimitează din U.T.R. AI2 frontul la str.Gh. Doja ocupat cu locuințe mici, care va fi reglementată ca zonă mixtă :

- **U.T.R. CM – zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) cu CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+3E.**

Se propun :

- Regim de înălțime P+3E
- P.O.T.max. 65%
- C.U.T.max. 2,0

Regulamentul va fi adaptat după regulamentul aprobat în P.U.G. al CM .

Bilanțul teritorial de pe terenul studiat

NR. CRT.	ZONE AFERENTE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte regim mic de înălțime	0,162	7,54	-	-
2.	Zona instituții publice și servicii	0,273	12,71	0,273	12,71
3.	Zona mixtă – locuințe și servicii	-	-	0,162	7,54
4.	Zona unități industriale/depozitare	0,923	42,97	-	-
5.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,610	28,40	0,923	42,97
6.	Zona verde	0,134	6,24	0,610	28,40
7.	Ape	0,046	2,14	0,134	6,24
	TOTAL	2,148	100	2,148	100

Bilanțul teritorial de pe teren inițiator P.U.Z.

NR. CRT.	ZONE AFERENTE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuințe – liber construcții	322,00	100,00	-	-
2.	Zona locuințe mici de înălțime	-	-	144,43	44,86
3.	Zona instituții publice și servicii	-	-	142,07	44,12
4.	Zona platforme carosabile în incintă	-	-	0,461	24,39
5.	Zona verde	-	-	35,50	11,02
	TOTAL	322,00	100	322,00	100

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru clădirea propusă se vor face următoarele lucrări de branșare:

Gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale se face de la conducta de distribuție de presiune redusă (OLø20") dezvoltată pe str. Gh. Doja. Branșamentul se realizează cu o conductă din PE, prevăzută cu raiser cu răsuflătoare încorporate. La ieșirea conductei de PE din pământ, după reiser este prevăzut un robinet cu bilă, care are și rolul de robinet de incendiu. Postul de reglare/măsurare (PRM) a debitului montat în firidă este pozat pe limita de proprietate a consumatorului. După robinetul de ieșire din PRM, instalația de utilizate exterioară, având regim de presiune joasă este realizată oțel pozat aparent pe clădire.

Energie electrică

Alimentarea cu energia electrică a imobilului se face din firida de branșament, pozată la sol, pe limita de proprietate a consumatorului. Aceasta conține blocul de măsură și protecție trifazat (BMP-T), dimensionat pentru In = 50A și Id = 300mp.

BMP-T este alimentat din firida de rețea existentă a SDEE, situată în proximitatea imobilului, printr-o linie electrică subterană proiectată LES 1KV, realizată din cablu ACYABY 3x65+16mmp.

Branșamentul electric, de la BMP-T la tabloul electric de distribuție principal, situat la parterul imobilului se realizează cu cablu ACYABY 3x65+16mmp.

Apă și canalizare

Alimentarea cu apă a imobilului se face de la conducta (OLø150) de alimentare cu apă a municipiului, prin intermediul unui cămin de branșament, pozat pe trotuar/spațiu verde, echipat cu apometru și robineti de separare. Legătura de la căminul de apometru la instalația interioară se realizează printr-o conductă din PEHD montată subteran și prevăzută la intrarea în clădire cu un robinet de siguranță.

Apele uzate menajere provenite din nevoi igienico-sanitare se descarcă gravitațional în canalizarea exterioară proiectată, prevăzută la ieșirea din clădire cu cămin de inspecție din PE. Apele uzate se evacuează în canalul colector al municipiului situat pe str. Gh.Doja, prin intermediul unui cămin de racord existent, amplasat pe trotuar, în proximitatea imobilului. Legătura de la căminul de inspecție la căminul de racord se realizează printr-o conductă din PVC-KG.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Modificarea Regulamentului Urbanistic duce la o corectă evaluare a funcțiunilor, din punct de vedere al mediului înconjurător.

Limitrof, fostele incinte industriale și-au încetat activitatea și nu mai emit noxe. Cele care funcționează au fost adaptate la prevederile legislației de mediu actuale

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

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația corectează prevederile P.U.G. aprobat, care este incorect aprobat pe zona reglementată.

- Se va delimita din U.T.R. **AI2a – subzona unităților predominant industriale** zona ocupată de locuințe și se va atribui o denumire funcțională existentă limitrof – **CM – zona mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe**, cu subzona **CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+3E**.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Amplasamentul este front la o stradă circulată, cu utilități și servicii publice și poate fi dezvoltat corespunzător solicitărilor urbanistice și funcționale.

Producția poluantă va trebui încurajată să se relocheze.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE – PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

În principiu ar trebui elaborat un concept coerent pentru tot frontul str. Gh. Doja, care să corespundă statutului de arteră principală de acces în municipiu.

Alăturăm planul de acțiune, cu costurile aferente.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația constată erorile de zonificare făcute în P.U.G. aprobat și propune reevaluarea frontului unui bulevard important în municipiu.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent “ P.U.Z.- Reconvertie funcțională pentru construire clădire administrativă cu spațiu comercial la parter” în mun. Tg. Mureș, str. Gh. Doja nr.167, jud.Mureș, beneficiar S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Reconvertie funcțională pentru construire clădire administrativă cu spațiu comercial la parter, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.
- 1.2.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3.Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

2.Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

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

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg. Mureș, elaborat de S.C. ARHITEXT INTERSIFT S.A. și aprobat cu H.C.L.257/2002.
- 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.
- H.G.525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2.Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează :

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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

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

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

- 5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.
- 5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt :
 - Alimentarea cu energie electrică
 - Alimentarea cu apă potabilă
 - Gaz
 - Telecomunicații
 - Colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.
- 5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.
- 5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt :
 - Carosabilul și trotuarele
 - Zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul propus este pe limita cu Domeniul Public conform situației preexistente. Distanța față de limite este de 3,0 m față de laterale pe zonele cu clădiri retrase de la limita laterală sau 0,00m pe calcane și 5,0 m față de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.
- 7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.
- 7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- 7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, pentru apartamente și separate pentru servicii, conform H.G.R. 525/1998 și H.C.L. 241/2019.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.
- 8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.
- 8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

- 9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

9.2. Înălțimea maximă este (S)+P+3E.

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

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

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune adoptarea denumirii funcționale :

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zona se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

CM 2z- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de (S)+P+3;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 2z - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 2z - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0** metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- CM 2z**
- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros;
 - stații de intretinere auto;
 - curatatorii chimice;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- CM 2z**
- cu următoarele condiționări pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:
 - se păstrează parcelarul existent.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CM 2z**
- clădirile se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

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

- CM 2z**
- cu următoarele recomandări:
 - clădirile se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu,
 - clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
 - se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;
 – în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CM 2z - cu următoarele condiționări :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 2z - cu următoarele condiționări :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- 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; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private 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 handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 2z - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250** metri;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 2z - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

CM 2z - înălțimea maximă admisibilă **(S)+P+3** (max. 15,0m de la C.T.N.)

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 2z - cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
 – pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- CM 2z** - cu următoarele condiționări:
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CM 2z** - cu următoarele condiționări:
- se recomandă 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;
 - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
 - se vor planta arbori de protecție față de limita către incinta industrială limitrofă.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

- CM 2z** - cu următoarele condiționări:
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- CM 2z** - cu următoarele condiționări:
- **POTmax = 65%**

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

- CM 2z** - în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:
- **CUTmax = 2**

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA
Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data : 12.2018

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII

PROPUSE PRIN P.U.Z.

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **P.U.Z.- RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER**

Amplasament: **str.Gh.Doja nr.167, mun. Tg. Mureş, jud. Mureş**

Beneficiar: **N.T.L. PROPERTY S.R.L.**

Proiectant: **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

ARH. KOVACS ANGELA

Data elaborarii: **10.2018**

Numar proiect **532/2017**

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

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 12.2018

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANATATOR
Demolare edificate	Sept 2017	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Obținere C.U. construire	Mai 2020	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Obținere avize	Sept.2020 – Mai 2021	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Obținere A.C.	Mai 2021	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Inceperea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	Iunie 2021	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	2021-2022	S.C. NTL PROPERTY S.R.L.

Beneficiar,

N.T.L. PROPERTY S.R.L.

Intocmit,

Arh. Kovacs Angela

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA
Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L.
Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data : 12.2018

GLOSAR DE TERMENI

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

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

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

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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 funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

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

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,

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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:

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

- 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*).

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

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

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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*).

Profilul 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.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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*).

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

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 parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;

Denumire proiect : CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, SI IMPREJMUIRE LA STRADA Beneficiar : S.C. NTL PROPERTY S.R.L. Adresa : str. Gh. Doja nr. 167, mun. Tg. - Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 12.2018
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

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