

Regulamentul Local de Urbanism din prezenta lucrare se aplică pe teritoriul intravilan și extravilan al comunei SÂNGEORGHIU DE MUREȘ, localitatea SÂNGEORGHIU DE MUREȘ.

Se exceptează de la aceste reguli construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Autorizarea executării construcțiilor se va face de către autoritățile administrative publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr.50/1991 și Legea nr.69/1991 republicate.

CAPITOLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

A. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 și Legea nr. 18/1991 și anume: construcții care *servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole)* - fără a primi delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

❖ Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art.71 aliniatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 republicată.

❖ Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în *intravilan*, conform prevederilor art.10 din Legea 18/1991, vor avea

procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L. 137/1995 (art.8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de linia obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne și Serviciului Român de Informații.

❖ *Utilizări interzise*

Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate de lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

B. Terenuri agricole din intravilan

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

*Limita intravilanului este stabilită pe baza Planului Urbanistic General aprobat și cuprinde alături de teritoriul cuprins în intravilan (cel evidențiat în Cadastrul Funciar la data de 1 ianuarie 1990), suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care *autoritățile publice* își asumă *răspunderea echipării tehnico-edilitare*.*

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop, atât pentru vetrele localităților cât și pentru trupurile ce *cuprind construcții care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal*, dar cu incinte delimitate topografic.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții impuse de lege și de *prezentul regulament*. De asemenea, *autorizarea* prevăzută de aliniamentul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a.) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și instituțiile de interes general;
- b.) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c.) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri complete.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea suprafețelor împădurite

În mod excepțional, cu avizul R.A. ROMSILVA Mureș, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor *amplasa numai la liziera* pădurilor cu avizul M.A.P.P.M. și Ministerul Turismului.

Autorizarea construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor de ape, precum și a lucrărilor de *gospodărire a apelor*.

Ele se vor autoriza numai cu avizul primăriilor, a R.A. Apele Române - Filiala Tg. Mureș de către Delegația permanentă a Consiliului Județean Mureș, cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor *respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării* calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor *meteorologice se va face cu avizul prealabil al* R.A. Apele Române și a Agenției pentru supravegherea și protecția mediului.

Se interzice amplasarea unor construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural-conformare și amplasare goluri, raport *gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică* intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelor ce au ca scop limitarea efectelor acestora.

Prin ***riscuri naturale*** se înțelege: alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, zone inundabile.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri *tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energia electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură* este interzisă. Excepție fac lucrările ce au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de explozii, surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiuni și destinație presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați, sau care nu *beneficiază de fonduri de la bugetul de stat*, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată în prealabil de stabilirea prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferentă, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face dacă funcțiunea proiectului este compatibilă cu destinația zonei prevăzută prin documentații de urbanism (PUG, PUD, PUZ).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca POT să nu depășească limita superioară din Anexa 2 a Regulamentului General de Urbanism conform HGR nr.525/1996.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism și amenajare teritorială aprobate conf. Legii nr.50/1991, Legii nr. 33/1994 și HGR nr.589/1994.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a.) Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

b.) Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se va autoriza cu avizul organelor de specialitate și ale administrației publice lucrările de:

- ❖ construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- ❖ parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (*inclusiv funcțiunile lor complementare, magazine, restaurante, baruri etc.*);
- ❖ conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, telecomunicații și infrastructură ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor de locuire (locuințe, case de vacanță, sau alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare), este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform Legii și cu avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri sau a Administrației Naționale a Drumurilor (pentru lucrări din zona drumurilor deschise traficului internațional). Zonele de protecție sunt fâșiile de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și măsoară 50 m din ax în cazul drumurilor expres sau autostrăzi, 22 m din ax în cazul D.N. și 20 m din ax pentru D.J. și până la 18 m din ax în cazul D.C.

Pentru localități lățimea zonei străzii include: trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).

Se *interzice* amplasarea *construcțiilor care prin configurație sau* exploatare *impietează* asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

c.) Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

(1) În zona de *protecție* a infrastructurii *feroviare* se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii *liniilor de cale ferată*
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică
- d) *instalații de* semnalizare, centralizare, bloc de *linie automat*, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora

2 Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române " și Ministerului Transporturilor.

(3) Zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu o lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de altă a căii ferate.

(4) *Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice*, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul RA SNCFR și al M.T., și anume:

- a) căi ferate industriale
- b) *lucrări* hidrotehnice
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, *produse petroliere, termo-tehnologice și canale libere*

(5) în zona de protecție a *infrastructurii transporturilor* se interzic

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea liniei sau a *semnalelor feroviare*
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de *materiale de construcții sau care* modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau *oricăror materiale care, prin natura lor, ar provoca incendii sau explozii.*

(6) *Cedarea, transferul, ocuparea* temporară sau *definitivă a terenului* din patrimoniul RA SNCFR, pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul RA SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice *trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor*.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Definiție:

❖ accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

❖ accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără efectuarea *altor funcțiuni* sau *proprietăți*.

❖ servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căruia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se *permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarei* fondului său, cu obligația de a-1 despăgubi proporțional cu pagubele produse.

❖ servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localitățile urbane sau rurale și se *înregistrează în evidențele cadastrale*.

❖ drumul public este drumul destinat satisfacerii cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Precizări:

❖ asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

❖ se va *urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public* sau cu un minim de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și gabaritelor funcționale.

❖ *construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform aliniatului precedent* se vor conforma condițiilor din avizul unității teritoriale de pompieri.

❖ asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor va respecta gabaritele minime de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex. cabane și

refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine, etc.), la construcții încadrate la categoria d de importanță redusă.

❖ ***Utilizări permise***

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și influență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

❖ ***Utilizări admise cu condiții***

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului *unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2)* al prezentului articol.

❖ ***Utilizări interzise***

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

❖ **Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) în sensul *prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege* căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere *publică*, potrivit legii sau *obiceiului*.

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

Definiție:

❖ străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor, în scop utilitar-servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

❖ *acesele* pietonale cu circulație *continuă sunt* accesele amenajate astfel, încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

- flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un *traseu dat într-o perioadă de timp* (de ex. 1 oră) *într-un sens sau în ambele sensuri*.

- reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, *bicicliștilor etc.*

Precizări

Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone urbane centrale cu caracter *istoric*, comercial, *cultural* etc.;
- piețe pietonale etc.

❖ *Utilizări permise*

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale, ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în *condiții de confort și de siguranță*. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

❖ *Utilizări admise cu condiții*

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

• Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la *dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul* organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată *publică, atunci când aceasta se va realiza*.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă arunci când aceasta are *capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

(4) Prevederile alin.(2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Definiție:

❖ echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții *specializați (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).*

❖ *echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.*

❖ rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este *exploatată de instituții publice specializate.*

❖ rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este *exploatată de instituții publice specializate.*

❖ rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține *domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.*

Precizări

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

❖ când rețelele *edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului general de urbanism.*

❖ când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar prșânpaulmele edilitare ale *consiliilor locale* prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și *prevederile Codului Civil (art. 610);*

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

În *zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă, întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată.*

conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cișmele publice.

❖ când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să *prelungască rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară)*, să mărească dacă este necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate *prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism*.

Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică și canalizare, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în *următoarele condiții*:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și *prevederile Codului Civil (art. 610)*;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul *local*.

• Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) *Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică* se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

• Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, 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.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie *electrică și de telecomunicații* sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

❖ dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

❖ *domeniul public este* constituit din 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 *comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor*.

❖ bunurile aparținând *domeniului public sunt* inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

❖ serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror *funcționare* este regulată și *continuă, fiind garantată și* reglementată de autoritățile publice componente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția *cetățenilor*.

Precizări

1. Dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului *public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice* constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații majore, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități locale aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, ele pot fi administrate de regii autonome de interes local, pot fi organizate și *funcționează sub autoritatea* consiliului județean.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, *precum și executarea drumurilor de acces se realizează de* către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Indiferent de modul de finanțare obligațiile părților vor face obiectul unor clauze contractuale.

Lucrările edilitare astfel realizate (drumuri, rețele și instalații) trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate *privată a* unor persoane fizice și *juridice, aflate* în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2. Valorificarea prevederilor articolului la elaborarea documentațiilor de urbanism

Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a rețelelor edilitare existente, cuprinse în cadastrul de specialitate și stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente.

Elaborarea *reglementărilor* urbanistice privind echiparea *edilitară* a teritoriului.

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

❖ Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și *executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă* care să respecte normele legale de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ *următoarele condiții*:

- ❖ front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- ❖ *suprafață minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri Înșiruite* și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ❖ adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului 2.

Precizări

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), *izolate* sau *cuplate*. *În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală)* vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public), decât însoțite de certificatul de urbanism emis de *autoritatea publică competentă*.

Pentru parcelarea necesară amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) prin certificatul de urbanism se va recomanda întocmirea PUD sau PUZ.

Pentru a fi construibil, terenul va îndeplini următoarele condiții:

- ❖ asigurarea accesului la un drum public;
- ❖ asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- ❖ forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor:

- ❖ condițiile cadrului natural;
- ❖ funcțiunea principală a zonei;
- ❖ folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren;
- ❖ accesul la parcele și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- ❖ posibilități de realizare a echipării edilitare.

a) Recomandări:

- ❖ adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea lui;
- ❖ pentru locuințe înșiruite ce vor constitui front continuu nu se vor amplasa mai mult de 12 loturi;
- ❖ în lipsa echipării cu rețele de apă, canal se vor adapta soluții *locale* (*puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice* pentru preluarea apelor uzate, etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice și cu respectarea distanțelor de protecție sanitară minimum 30 m între sursa de apă și fosa *septică*.

Suprafețele parcelate incluse în planurile urbanistice locale, (PUZ, PUD) aprobate anterior apariției prezentului regulament se vor autoriza conform acestora.

a.) Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii, b.) Autorități competente în autorizarea executării parcelărilor și emiterea *avizelor*. Autorizația de construire se eliberează de către Delegația permanentă a Consiliului județean Mureș cu avizul primarilor, după caz.

Avizele și acordurile de *specialitate* se emit de organisme abilitate, conform legii.

b) Procedura de autorizare

- ❖ obținerea informațiilor cadastrale și a celor referitoare la posibilitățile de echipare tehnico edilitară;
- ❖ corelarea documentației cu prevederile regulamentului general de *urbanism*;
- ❖ obținerea avizelor de către solicitant;
- ❖ emiterea autorizației de executare a parcelării, sau refuzul autorizării.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

• Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la *prevederile* alin.(1), *utilizarea domeniului public* pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele *parcajelor* se determină în *funcție* de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.
- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

• Împrejmuiri

(1) în *condițiile prezentului regulament*, este *permisă* autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- a) împrejurări opace, necesare pentru servicii funcționale, *asigurarea protecției vizuale*;
- b) împrejurări transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- ***Zona de locuit***

în *situația actuală* ocupă 45,70% din *intravilan fiind alcătuit din mai multe subzone*. Cele construite mai de mult au caracterul gospodăriilor țărănești iar cele construite în ultimii 10 ani-sunt case modeme confortabile unele chiar *cu caracter rezidențial* (str. Salcânilor, str. Narciselor, str. Sondelor, str. Tofalău).

Din *totalul caselor cea 60% sunt construite din materiale durabile, cărămidă, beton, țigle*.

Locuințele mai vechi sunt construite cu regim P, iar *cele construite mai recent* au parter, mansardă sau parter P+M+I etaj.

Datorită solicitărilor continue a populației se prevede dezvoltarea zonei de locuit de la 167,50 ha la 230,0 ha care va însemna 50% din suprafața intravilanului.

Zonele noi propuse pentru construcții masive de locuințe sunt: str. Nordului, zona adiacentă băilor sărate, zona Borzaș - str. Sondelor, zona dealul Bunii etc.

în aceste zone propunerile de lotizări trebuie realizate prin întocmirea PUZ-urilor pe întreaga zonă studiată sau zone parțiale, limitate de două străzi existente - pentru realizarea încadrării corecte în teritoriu - prin respectarea proprietăților existente.

Abia după avizarea PUZ-ului se pot elibera autorizații de construire în zonele actual neconstruite - propuse pentru interdicție temporară (vezi planșa S3).

Pe loturile libere aflate între construcții existente se pot elibera autorizații de construire conform regulamentului local de urbanism, fără solicitarea PUD-ului, dacă nu sunt probleme de proprietate, aliniament sau nu se schimbă funcțiunea de bază a zonei.

- ***Zona unităților de producție***

în *situația actuală* ocupă 68,0 ha reprezentând 18,60% din suprafața intravilanului.

Sunt și zona mai compacte (UZT nr.1 și UTR nr.8) dar se află și unități răsfricate în zona de locuit.

Prin propuneri se tinde comasarea unităților de producție majore în zone speciale cu posibilitatea cooperării în realizarea utilităților și deservirii carosabile de trafic mai greu și pentru evitarea poluării zonei de locuit și zonei instituțiilor.

Amplasarea incintelor și deservirea cu acces și parcaje, echipamentul edilitar și toate condițiile de amplasament pentru unitățile noi propuse trebuiesc studiate prin PUD sau PUZ-uri - conform reglementărilor din regulamentul de urbanism.

Este interzis realizarea obiectelor poluante în intravilanul localității Sângeorgiu de Mureș.

Prin propunerile făcute se va asigura folosirea în total a 70,0 ha pentru activități de producție - în zonele propuse cu această funcțiune.

Unități mici - compatibile cu funcțiunea de locuire se pot amplasa și în continuare în zonele de *locuit*, *dacă* nu prezintă mei un deranj asupra funcțiunii de locuire.

Se remarcă lipsa instituțiilor specifice dezvoltării urbanistice rapide a localității și capacitatea celor existente nu mai satisface nevoile populației.

Ca organizarea teritorială a instituțiilor existente și folosirea eficientă a terenurilor din *domeniul public* - se remarcă lipsa *planului urbanistic zonal* a centrului civic și a zonei adiacente.

Zona băilor sărate

Potențialul funcțiunii balneo-turistice a băilor sărate nu este

valorificată la nivelul dorit, datorită complicațiilor administrativ-financiare existente în domeniu.

Posibilitățile sunt majore pentru realizarea zonei ca bază balneară, turistica și de sport cu obiective de cazare și de alimentație publică - necesare la nivelul cerințelor actuale.

CAPITOLUL IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

1. Caracterul zonei poate fi:

- dotări publice: școală generală și grădiniță;
- funcțiunea predominantă: locuințe și gospodării ale populației.

2. Utilizări permise:

- dotări publice de interes general;
- locuințe individuale;
- comerț + prestări servicii;

- *lucrări de reparații, întreținere;*
- demolări de imobile extinderea și etajarea construcțiilor existente;
- construire garaje, anexe;
- extindere echipamente publice;
- modernizare rețea străzi;
- lucrări arheologice (în cazul depistării unor urme în cadrul executării unor noi construcții).

Condiții:

- păstrarea tramei stradale;
- canalizarea unui aliniament stradal cu orientarea clădirilor propuse la stradă, funcție și de punctele cardinale și configurația terenului.

3. Utilizări interzise:

- unități industriale generatoare de poluanți (mașini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili lichizi și solizi, deșeuri, mașini uzate etc.), *zgomot, trepidații, drum, emanații de gaze etc.*;
- amplasarea de chioșcuri pe domeniul public;
- amplasare campinguri.

4. Condiții de acces și drumuri:

Construcțiile ce se vor realiza vor avea acces direct la străzile existente sau minimum servituți de trecere.

Excepție vor face construcțiile ce vor avea avizul Unității teritoriale de pompieri.

Caracteristicile și accesele la străzi vor trebui să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de *stingere a incendiilor și de protecție civilă*.

- **Accese carosabile**

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat și vor avea elemente geometrice corespunzătoare traficului determinat de obiectivul ce va fi amplasat.

Accesele se vor *îndepărta cât mai mult posibil față de intersecții*.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

În cazul realizării unor înfundături acestea se vor dimensiona în conformitate cu scopul propus, vor fi dotate cu platforme corespunzătoare de întoarcere.

Intersecțiile se vor amenaja pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

Orice acces la drumul public se va face cu avizul și autorizația specială de construire eliberată de administratorul acestuia.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Delegațiile permanente ale Consiliului Județean Mureș sau de către Primăria comunei Sângeorgiu de Mureș, *conform Legii nr. 50 art. 4*. Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a) în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate *obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente*;
- b) în cazul zonelor libere, construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale;
- c) *prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public*;
- d) 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 (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse în câte un plan urbanistic zonal sau de *detaliu* aprobat conform *legii*).

6. Amplasarea construcțiilor față de domeniul public (rețele, lucrări publice: căi ferate, străzi)

în zona drumului se pot autoriza construcții de locuințe, case de vacanță, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi ale persoanelor fizice și juridice:

- a) în zone compact construite se va respecta aliniamentul existent;
- b) în zone libere cu o desfășurare de cel puțin 12 loturi care *urmează să fie ocupate de construcții acestea se vor putea* amplasa cu retrageri impuse de zonele de protecție specifice categoriei drumului conform HGR nr.36/ 29.01.1996;
- c) se vor respecta distanțele impuse de Conel Electrica Tg. Mureș *pentru rețelele electrice din zonă*;
- d) Se vor respecta condițiile impuse prin avizul R.A. Apele Romane - Filiala Mureș-Tg. Mureș, privind protecția râurilor.

CAPITOLUL V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) *Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*

Definiție

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii livezi, pășuni și fânețe. în funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, *livezile*, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni *împădurite*, *cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice*, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite *pentru producția agricolă*.



Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art.71 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).



Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art.81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi în intravilan, *conform prevederilor art.10 din Legea nr.18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii*

acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRL

❖ *Utilizări interzise*

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art.71).

TF Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Definiție

rondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (Legea nr. 26/1996 ~ Codul silvic).

❖ *Utilizări permise*

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzânării, păstrăvării, etc.) Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

❖ *Utilizări interzise*

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

TH Terenuri aflate permanent sub ape

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

a) Autorizarea *executării* lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a *platformelor meteorologice se face cu avizul* prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(3) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiție

Albia minoră este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea conform

Decretului nr. 1059/1967 dimensiuni minime de 100 m, pe direcția amonte de priză, 25 m, pe direcția aval de priză și 25 m de o parte și de alta a prizei.

❖ *Utilizări permise*

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

❖ ***Utilizări permise cu condiții***

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a *cursurilor* de apă, cu *condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva* inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primăriilor și al R.A. APELE ROMÂNE - *Filiala Mureș*.

❖ ***Utilizări interzise***

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Capitolul VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr.1

Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- situată în zona centrală a localității și pe cele două părți ale traseului DN 15 - pe toată lungimea localității de la municipiul Târgu Mureș până la Ernei. Este miezul localității delimitat de toate celelalte UTR-uri adică UTR nr.2, UTR nr.3, UTR nr.4, UTR nr.5, UTR nr.6, UTR nr.7, UTR nr.8, UTR nr.9 și UTR nr. 10

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire cu regim de înălțime P, P+1-:-P+4 cuprinzând dotările majore, prestări de servicii, unități de producție compatibile cu zona de locuit, spații comerciale și de alimentație publică. Este foarte dens construită cu puține rezerve pentru noi dotări și servicii. Starea construcțiilor este bună și mediocră.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii profesionale, dotări de cult;
- locuințe individuale;
- servicii comerciale și de alimentație publică de calitate;
- activități productive, manufacturiere nepoluante;
- activități de servicii, întreprinderi mici și mijlocii nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li =>locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ sub zona IsD =>dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări

_ subzona Cr	=>zone aferente căilor de circulație, de acces și de deservire
_ subzona A	=>activități de producție zoo-tehnică
_ subzona I	=>activități de producție industrială
_ subzona Cim-GC	=>zona cu funcțiune gospodărie comunală, cimitire
- subzona Vn	=>zone verzi naturale
_ sub zona Sp	=>zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și de agrement.
_ subzona TC	=>zona de protecție față de circulația majoră

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- subzona ISD-ITR => zona centrală cu dotările majore cu interdicție temporară până la întocmire PUZ pentru zona centrală.

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului
- construire fără aprobarea Direcției Drumurilor Naționale în zona de protecție a DN 15.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7 .

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

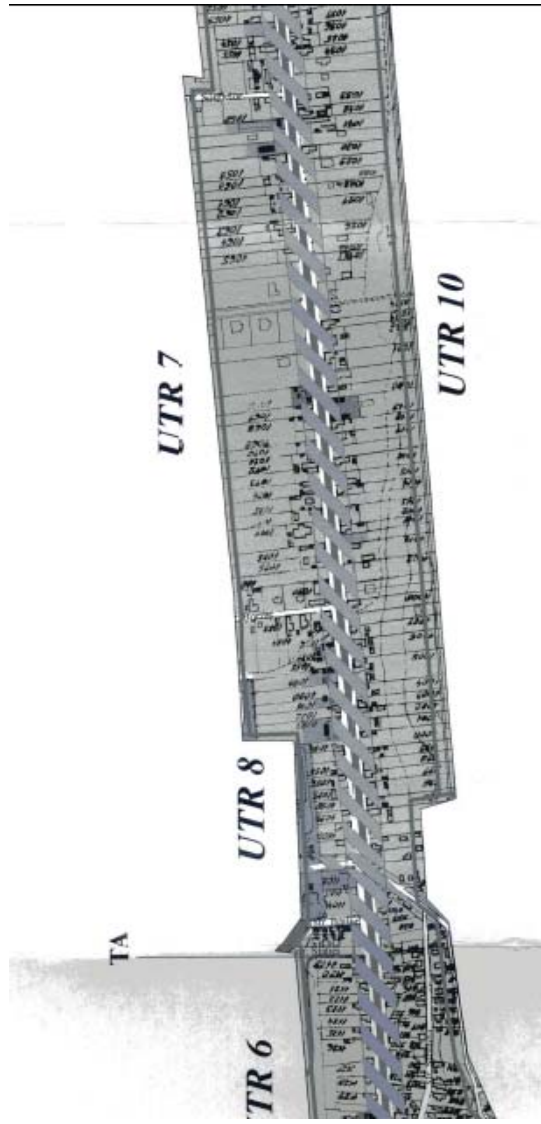
- conform cap.II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M;
- *indici de control*:
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max = 40 %, CUT max.0.8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max = 35 %, CUT max.0.6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max = 30 %, CUT max.0.5;
- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

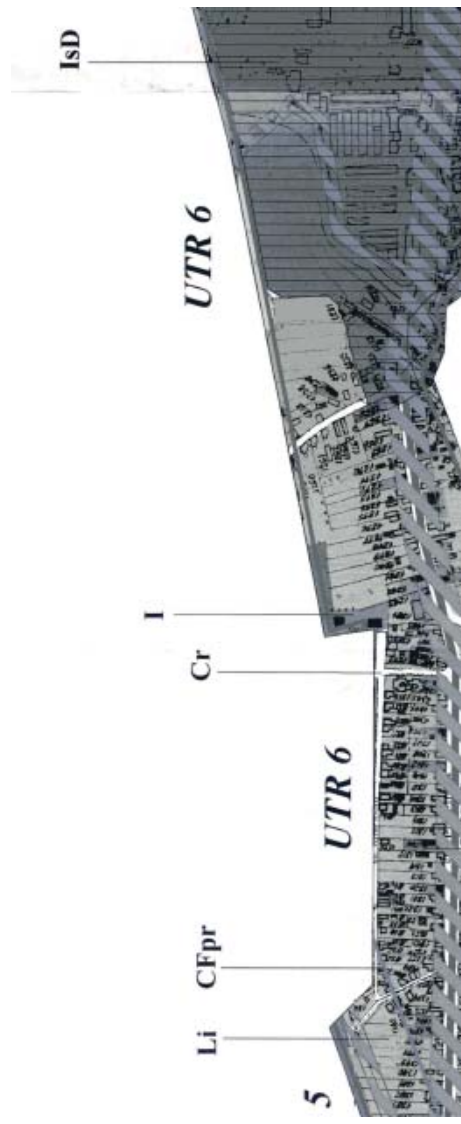
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 ~ Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL.
- se vor întreprinde lucrări de reabilitare a castelului și parcului dendrologic în jurul castelului în conformitate cu legislația națională și internațională.





Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se află la capătul vestic al intravilanului tangentă cu limita intravilan al municipiului - str. Căpâlna și cimitirul municipal până la pădure dinspre sud și est - zona străzii poligonului.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- este o vale izolată de circulația intensă cu cabane și case de vacanțe în proprietate privată. Se caracterizează de parcele mici în pantă, cu acces greoi Iară echipare edilitară, majoritatea construcțiilor fiind cu caracter sezonier.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- zonă cu recreație și odihnă;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona CV =>zonă pentru construirea caselor de vacanțe și cabane
 - _ subzona Cr =>zone aferente căilor de circulație, de acces și de deservire
 - subzona Vn =>zone verzi naturale
 - _ subzona Sp =>zonă pentru spații verzi amenajare, perdele de protecție și de agrement.
 - _ subzona Li =>locuințe individuale, dotări aferente, echipare

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => case de locuit numai cu utilități și fără anexe gospodărești (zootehnice-cotețe de porci, oi și bovine)
- subzona ISD => prestări servicii a căror raze de poluare depășește limitele parcele
- subzona CV => case de vacanțe și de odihnă

~ *utilizări funcționale interzise*

- unități productive sau depozitare

2.3. Interdicții temporare

- subzona Li-CV până la asigurarea utilităților și întocmirea și aplicarea PUZ pe întreg UTR.

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8,

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp .. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M;
- *indici de control* :
 - ~ pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40%, CUT max.0,8;
 - ~ pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35%, CUT max.0.6;
 - ~ pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30%, CUT max.0,5;

- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

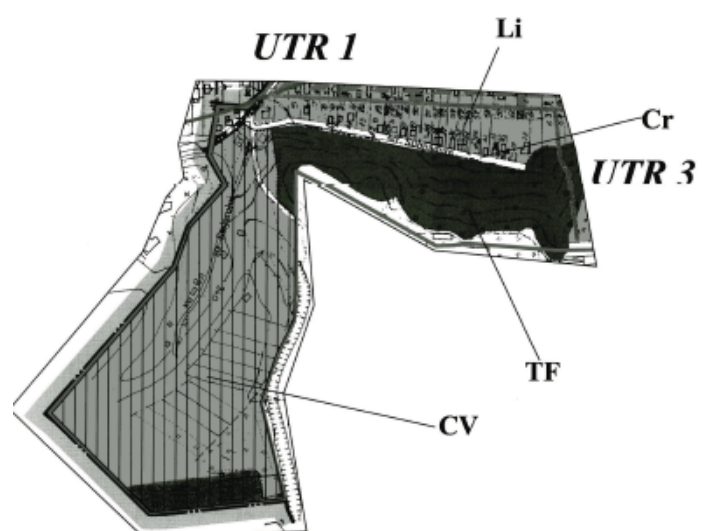
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona caselor de vacanță până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 2



UTR nr.3

Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se întinde pe partea sud-vestică a UTR 1 - până la limita intravilanului cuprinzând parțial str. Subpădure, str. Salciei, str. Fântânele și str. Cimitirului.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire cu regim de înălțime P, P+ 1, cuprinzând rezerve pentru construcții locuințe, zona cimitirului existent și rezerva pentru dezvoltarea acestuia, zonă forestieră în prelungirea străzii Subpădure. Este cuprins din zone foarte dens construite și rezerve neconstruite în continuarea laturilor existente. Starea construcțiilor este mediocră. ,

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii profesionale, dotări de cult;
- locuințe individuale;
- servicii comerciale și de alimentație publică de calitate;
- activități productive, manufacturiere nepoluante;
- activități de servicii, întreprinderi mici și mijlocii nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li - locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ subzona IsD - dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
 - _ subzona Cr - zone aferente căilor de circulație, de acces și de deservire
 - _ subzona A - activități de producție zoo-tehnică
 - _ sub zona I - activități de producție industrială
 - _ subzona Cim-GC - zonă cu funcțiune gospodărie comunală, cimitire

_ subzona Vn	- zone verzi naturale
_ subzona Sp	- zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și de agrement.
_ subzona TC	- zona de protecție față de circulația majoră

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor. La amplasarea fântânilor se vor respecta zona de protecție sanitară a cimitirului (50 m de la limita incintei cimitirului)
- unități productive și de depozitare mari, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- subzona CIM => rezervată pentru dezvoltarea cimitirului, se prevede cu interdicție temporară până la întocmire PUZ

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului
- construire în zona forestieră
- tăierea plantației arborescente din zona forestieră rară aprobarea forurilor competente și înlocuirea fondului tăiat cu noi plantații.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M;
- *indici de control*:
 - ~ pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40%, CUT max.0,8;
 - ~ pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - ~ pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30 %, CUT max.0,5;
- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrisura în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

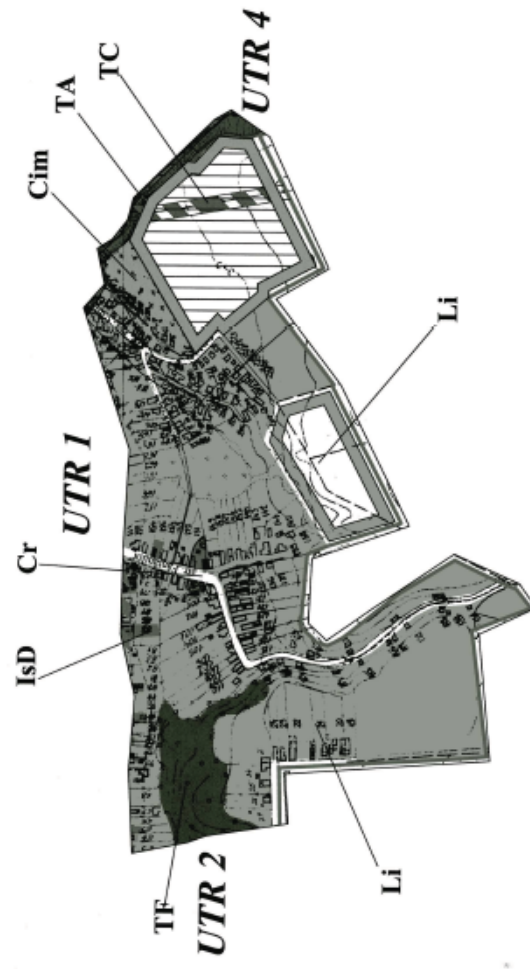
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 3



Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se limitează spre vest de Valea Bisericii, spre sud de linie de înaltă tensiune pe marginea pășunii comunale, ultimele construcții spre str. Tofalău și locuințele existente din str. Păcii spre est, str. Căminului, str. Ingustă, str. Salcânilor, cu casele de lux construite recent.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- este masiv construită cu case de locuit individuale cu foarte puține terenuri libere între ele. Se află în zonă și două cimitire și câteva unități mici de prestări de servicii (moară, gospodărie anexă a trustului de construcții și rezervoarele de apă potabilă la punctul cel mai ridicat (390 m) al intravilanului. Sunt cuprinse zone libere cu suprafețe de peste 1,0 ha, care se consideră rezerve pentru loturi individuale. Zona str. Grădinarilor - sistemul de lotizare este dat de străzile existente, zona str. Pițigoilor la fel, zona str. Păcii a fost concesionată pe baza proiectului elaborat în 1991 de S.C. Proiect S.A. - Tg. Mureș într-o parte, iar suprafața alăturată zonei concesionate se poate *folosi* pentru loturi ce pot fi deservite de străzile actuale. Tot UTR- ul este caracterizat de un relief denivelat traversat de văi neamenajate - care produc viituri foarte periculoase în timpul ploilor torențiale. Străzile ce deserveșc zona cu excepția str. Tofalăului sunt înguste, neamenajate, nedotate cu șanțuri și trotuare. Pentru unele există posibilitatea de lărgire la un profil transversal normal, datorită aliniamentului construcțiilor, dar în străzile Bisericii, Ingusteii, Pășinii, Lutului, Viitorului, Morii și Mociar nu există aceste condiții.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii profesionale, dotări de cult;
- locuințe individuale;
- servicii comerciale și de alimentație publică de calitate;
- activități productive, manufacturiere nepoluante;
- activități de servicii, întreprinderi mici și mijlocii nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - subzona Li ::::> locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - subzona IsD ::::> dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
 - subzona Cr ::::> zone aferente căilor de circulație, de acces și de deservire
 - subzona Sp ::::> zonă pentru spații verzi amenajare, perdele de protecție și de agrement
 - subzona A ::::> activități de producție zoo-tehnică
 - subzona GC ::::> zonă cu funcțiune gospodărie comunală
 - subzona TE ::::> activități de protecție edilitară
 - subzona Cim ::::> zonă cu funcțiune gospodărie comunală, cimitire
 - subzona TA ::::> ape împreună cu zona lor
 - subzona TC ::::> zona de protecție față de circulația majoră

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor. La amplasarea fântânilor se vor respecta zona de protecție sanitară a cimitirului (50 m de la limita incintei cimitirului)
- unități productive și de depozitare mari, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- nu sunt

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 ~ Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări
- înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M
- *indici de control*:
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40%, CUT max. 0,8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30%, CUT max.0,5;

- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 4



UTR nr.5

Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se află la extremitatea nord-vestică a intravilanului. Este delimitat de limita intravilanului - str. Nordului și linia CF normală - zona trecerii la nivel spre fostă anexă a SCPCB- ului.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire cu regim de înălțime P și P+1, cuprinzând servicii, unități de producție de tip agricol, de depozitare, mică industrie și de transport, terenuri libere cu potențial ridicat pentru extinderea zonei centrale și a activităților de producție.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale;
- servicii comerciale;
- activități productive, manufacturiere nepoluante;
- activități de prestări nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li =>locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ subzona Cr => zone aferente căilor de circulație
 - _ sub zona I =>zonă pentru unități industriale și depozitare
 - _ subzona A =>activități de producție agro-zootehnice
 - _ subzona Sp =>zonă pentru spații verzi
 - _ subzona TC =>zonă de protecție față de LEA _
 - subzona TA =>zona pâraielor

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- subzona I => zonă pentru unități de producție cu interdicție temporară până la întocmirea și aplicarea PUD sau PUZ

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente în zona construcțiilor existente și cele prevăzute în PUZ sau PUD în zonele cu noile construcții.

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 100 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M;
- *indici de control*:
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40 %, CUT max.0,8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.

POT max. = 30 %, CUT max. 0,5;

- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

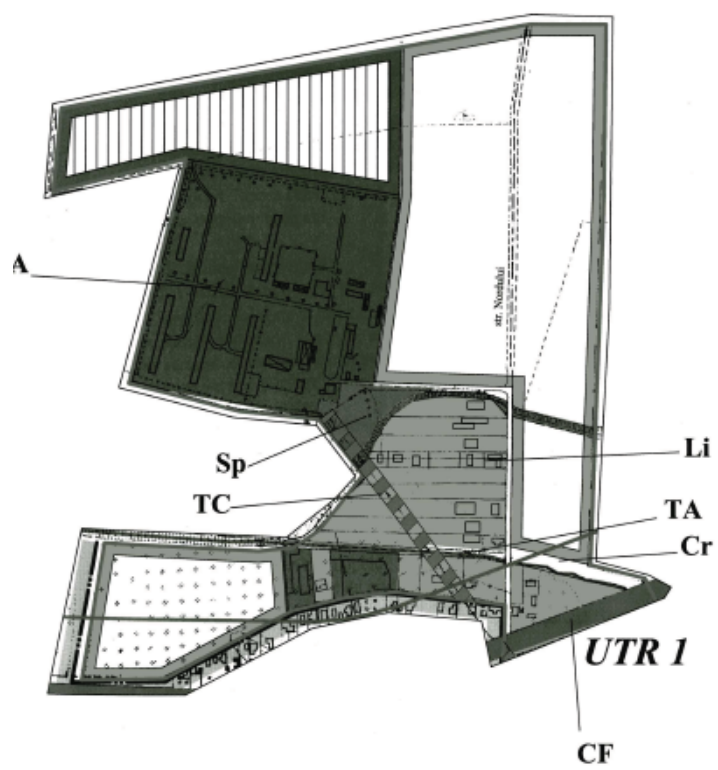
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 5



Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- situată în miezul intravilanului este partea mai veche a intravilanului fiind construit de la înființarea băilor sărate. Este delimitat de UTR nr.1 , UTR nr.11 și UTR nr.8.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă balneo - turistică datorită existenței băilor sărate în jurul căreia s-au construit locuințe cu regim de înălțime P, P+ 1, dotări de alimentație publică în continuare cu terenuri libere-grădini, cu potențial ridicat pentru extinderea zonei de locuit. Starea construcțiilor este mediocră și foarte bună în zona parcelată în ultimii ani.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni balneare și turistice și de cazare
- funcțiuni publice: sănătate, servicii profesionale;
- servicii comerciale de calitate;
- zone verzi și plantate;
- locuințe individuale
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona B - zona băilor sărate
 - _ subzona Li - zonă pentru locuințe
 - _ subzona IsD - zonă pentru servicii profesionale, administrație
 - _ subzona Sp - spații verzi amenajate
 - _ subzona Cr - zone aferente căilor de circulație
 - _ subzona TA - zona apelor
 - _ subzona TC - zonă de protecție față de rețele

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

~ *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li ~ anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- subzona Li => zonă de locuințe individuale cu interdicție temporară până la întocmirea și aplicația PUZ sau PUD

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 11 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 100 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M
- *indici de control*:
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40%, CUT max.0,8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30 0/0, CUT max.0,5;

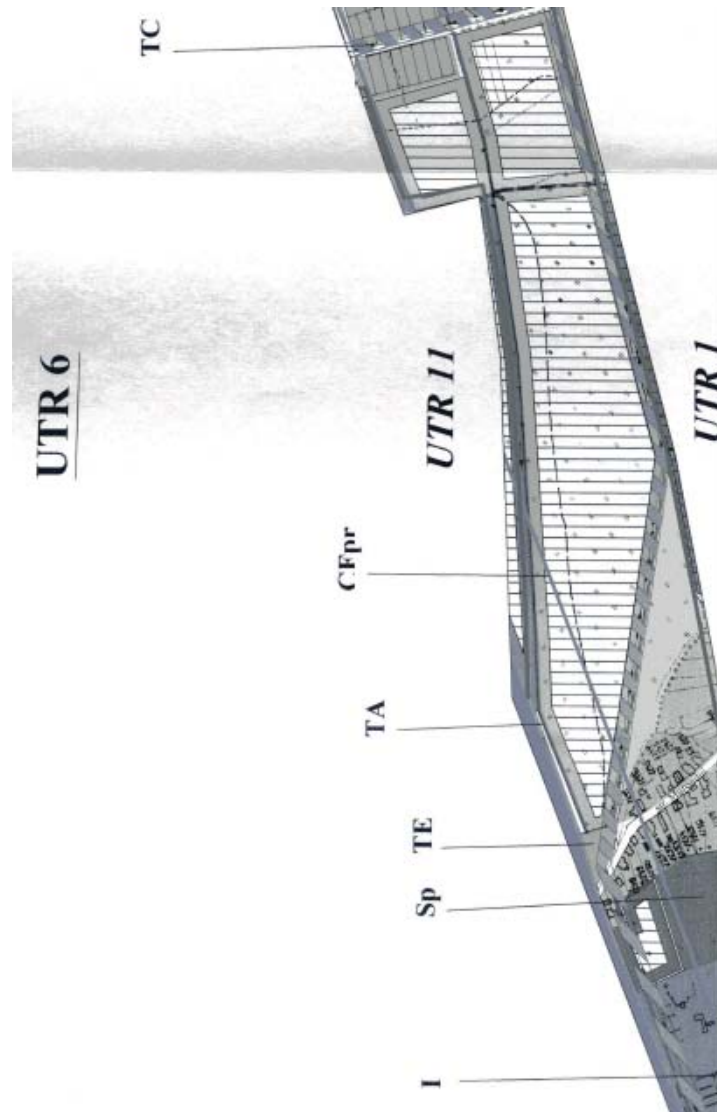
- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.



Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- situată la capătul nord-estic al intravilanului este cuprins între limita intravilanului UTR nr.1 și UTR nr.8. Este numit zona "BORZAȘ".

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire cu regim de înălțime P, P+1, cuprinzând numai locuințe și terenuri libere, grădini cu potențial ridicat pentru extinderea zonei de locuit. Starea construcțiilor este bună - fiind o zonă în construcție numai în ultimii 10 ani
- existența unor sonde de gaz metan și conducte de gaz cu presiune care impune respectarea zonelor de protecție neconstruibile.

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale;
- servicii comerciale;
- învățământ preșcolar;
- servicii mici nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li => locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ subzona Cr => zone aferente căilor de circulație, de acces și de deservire
 - _ subzona TC => zona de protecție față de circulația majoră
 - _ subzona Sp => zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și de agrement

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor. La amplasarea fântânilor se vor respecta zona de

- protecție sanitară a cimitirului (50 m de la limita incintei cimitirului)
- unități productive și de depozitare mari, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- nu sunt

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului
- respectarea zonelor de protecție a sondei și a conductelor de gaz de presiune mare

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M

- *indici de control:*
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40 %, CUT max.0,8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30 %, CUT max.0,5;
- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, *existent*, adițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

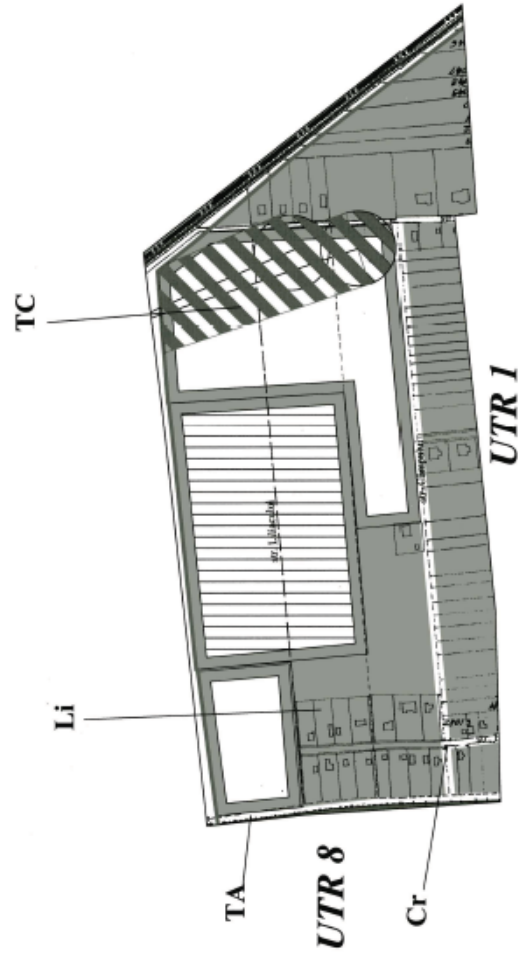
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcului ei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 7



UTR nr.8

Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- este în miezul intravilanului - partea nord-estică. Este delimitată de zona băilor sărate (UTR nr.6), zona Borzaș (UTR nr.7), UTR nr.1, UTR nr. 11 la nord.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă industrială, de depozitare și unități de producție nepoluante, servicii nepoluante, cuprinzând terenuri libere pentru extinderea sau noi unități de producție și

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- activități productive, manufacturiere nepoluante;
- activități de servicii, întreprinderi nepoluante;
- servicii comerciale;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - subzona I => activități de tip industrial
 - _ subzona Cr => zone aferente căilor de circulație
 - _ subzona TC => zonă de protecție față de rețele

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona 1 => unități industriale și depozitare a căror poluare nu depășește incinta proprie

=> *utilizări funcționale interzise*

- unități productive sau depozitare a căror rază de poluare depășește limita parcelei proprii.

2.3. Interdicții temporare

- rară obiect.

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului
- amplasarea de locuințe în UTR

Cap.3 ~ Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

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

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- indicele gradului de ocupare și CUT diferă după activitățile industriale și de depozitare - depind de fluxul tehnologic - și sunt prescrise de normative

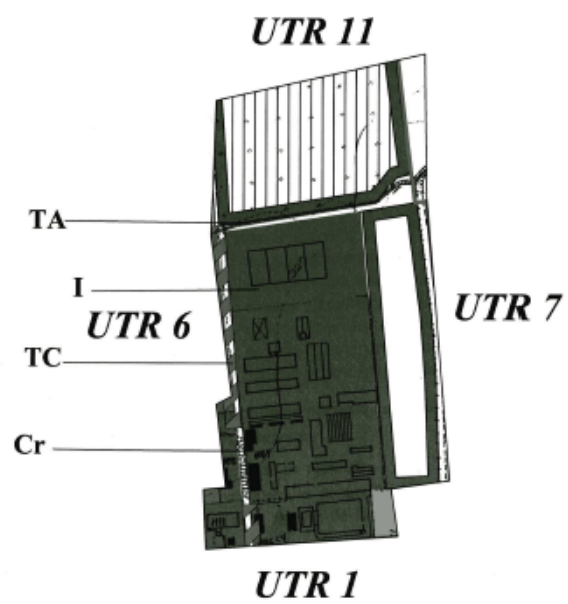
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice.

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 8



UTR nr.9

Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- situată la capătul sud-estic al intravilanului - zona str. Tofalău. Este delimitat de limita intravilanului spre sud, UTR nr. 4 spre vest și UTR nr. 10 spre nord

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire cu regim de înălțime P, P+1, cuprinzând servicii, unități de producție, terenuri libere-grădini-rezerve pentru extinderea zonei de locuit

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale;
- activități de producție agricolă sau industrială fără poluare;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li =>locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ subzona I =>zona pentru unități de producție
 - _ subzona Cr =>zone aferente căilor de circulație
 - _ subzona TC =>zonă de protecție LEA și conductă de gaz
 - _ subzona TE =>zonă de echipare tehnico-edilitară
 - _ subzona Sp =>zonă pentru spații verzi

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- sub zona 1 => zonă pentru unități de producție cu interdicție temporară până la întocmirea și aplicarea PUD sau PUZ
- până la stabilirea traseului definitiv al drumului de ocolire EST Târgu Mureș

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente în zona construcțiilor existente și cele prevăzute în PUZ sau PUD în zonele cu noile construcții.

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 11 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
- *regim de înălțime*: maxim S+ P+E+M;
- *indici de control*:
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max. = 40 %, CUT max.0,8;
 - => pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max. = 35 %, CUT max.0,6;
 - => pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max. = 30 %, CUT max.0,5;

- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

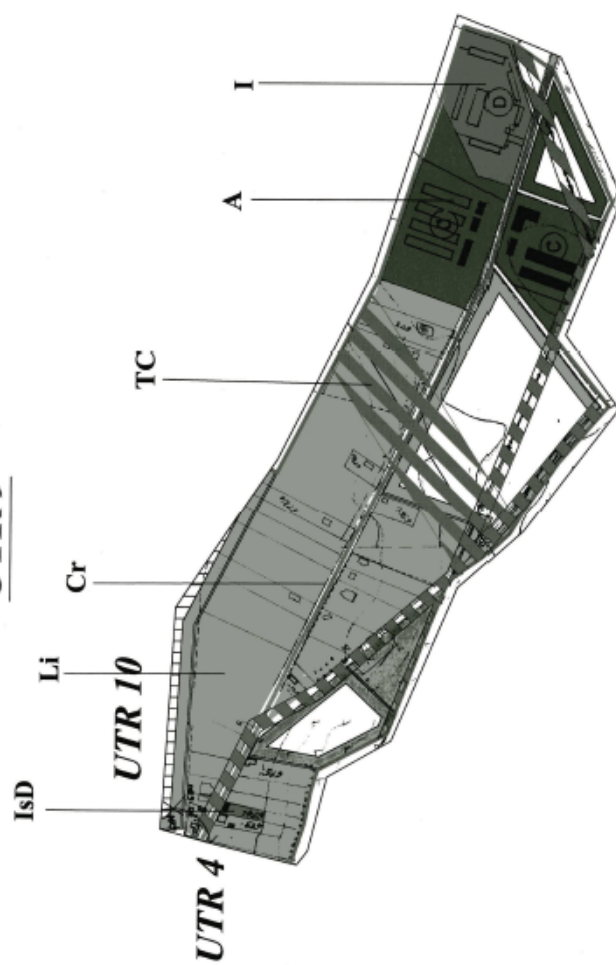
3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice și domeniului public (pietonal, zona verde, etc.).

Cap.4 Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire pentru zona centrală până la elaborarea și avizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

UTR 9



Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se află între UTR 1, UTR 4 și UTR 9 - în zona "dealul Bunii".

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă liberă neconstruită - în folosință agricolă

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale;
- servicii comerciale de calitate;
- dotări de învățământ preșcolar, sanitare, servicii profesionale, dotări de cult;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ sub zona Li =>locuințe individuale, dotări aferente, echipate
 - _ sub zona Cr =>zone aferente căilor de circulație
 - _ subzona IsD =>dotări și instituții publice, extinderea,

modificarea celor existente, amenajări de noi dotări

- _ subzona Sp =>zona pentru spații verzi amenajare, perdele de protecție și sport
- _ subzona TC =>zona de protecție a DC 20 (18 m de la axa DC)

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

=> *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

=> *utilizări funcționale interzise*

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

2.3. Interdicții temporare

- amplasarea de orice fel de construcție până la întocmirea și aplicare PUZ (subzona Li, Cr, IsD, Sp, TC)

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului.

Cap.3 Condiții de amplasare și conforma re a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele și amplasamentele propuse de PUZ;

3.2. Accese

- se vor respecta condițiile prevăzute de PUZ

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform PUZ

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor •

conform PUZ

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi •

conform PUZ

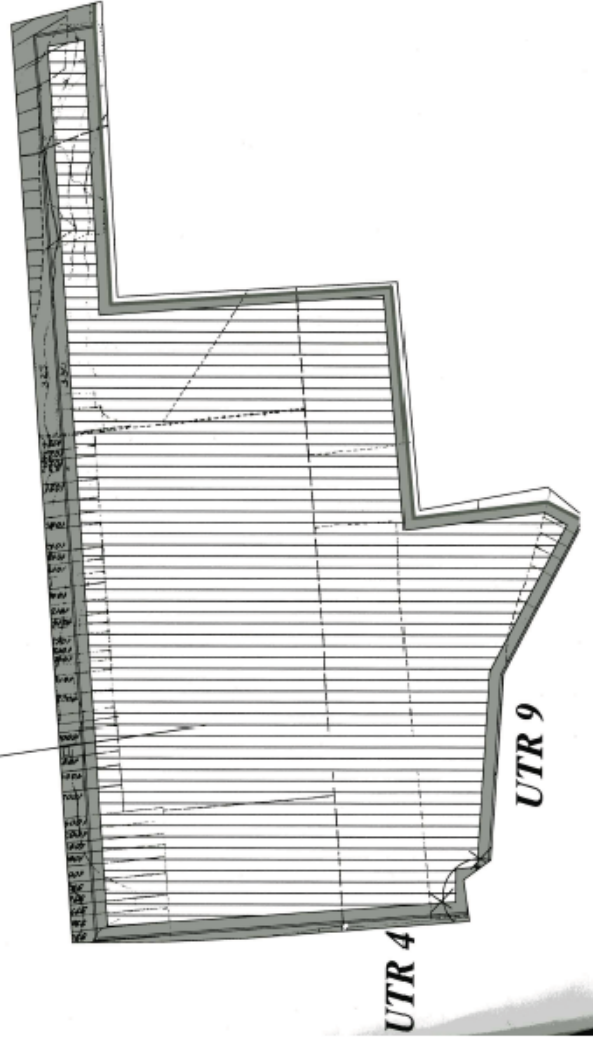
Cap.4 Reglementări

- conform reglementări PUZ.

UTR 10

UTR 1

Li



Cap.1 Generalități

1.1. Delimitare

- se află pe partea nordică a intravilanului în lungimea liniei CF, delimitat de la linia CF normală și UTR nr.1 și UTR nr.6.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă industrială, transport, cuprinzând zonă de locuit existentă, și foarte multe rezerve pentru construcții în perspectivă

Cap.2 Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- activități productive, manufacturiere nepoluante, depozitare, transport și construcții;
- locuințe individuale;
- prestări de servicii, întreprinderi mici și mijlocii nepoluante
- locuințe individuale - în zone compacte izolat de activități de producție
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei:
 - _ subzona Li => locuințe individuale, dotări aferente, echipare
 - _ subzona IsD => dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
 - _ subzona Cr => zone aferente căilor de circulație
 - _ subzona TC => zonă de protecție față de rețele
 - _ subzona TA => zonă afluență cursului de apă
 - _ subzona Cfp => zonă de protecție a liniei CF normale
 - _ subzona TE => zonă aferentă echipării edilitare
 - _ subzona I => zonă pentru unități agricole și depozitare

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări

funcționale interzise

~ *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li => anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

- TOATE SUB ZONELE DIN ZONA DE PROTECȚIE A LINIEI
CF-vor fi autorizate numai cu aviz C.F.

~ utilizări funcționale interzise

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

2.3. Interdicții temporare

- subzona I => zonă pentru unități de producție cu interdicție temporară până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD
- subzona Li => zonă pentru locuințe cu interdicție temporară până la întocmirea și aplicarea PUZ și PUD

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente în zona construcțiilor existente și cele prevăzute în PUZ sau PUD în zonele cu noile construcții.

3.2. Accese

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 7.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap. II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct. 9.
- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate;

