



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR.141/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL ȘI LOCUINTE PENTRU MEDICI

Mun. Tîrgu Mureș, str. Făget, f.nr., jud. Mureș

Beneficiar:

S.C. MEDICINE CENTER S.R.L.

Tîrgu Mureș

Elaborator:

S.C. EUROCONCEPT S.R.L.

Călușeri

Data:

2023



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR.141/2022

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZŐCS Angéla

ing. Adrian CĂTANĂ



BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1601 / 11.10.2021
C.F. nr. 132559/Tîrgu Mureș
Declarație SC MANSART CORPORATE SRL
Aviz CTATU nr. 6/88 din 18.11.2022
Aviz de oportunitate nr. 1 din 03.01.2023
Aviz amplasament S.C. AQUASERV S.A nr. 21 /19.01.2023
Aviz DEER S.A nr. 7030221118751 / 09.12.2022
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 214003480 / 21.11.2022
Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 383 din 28.11.2022
Adresa ANIF nr.96 din 26.01.2023
Notificare DSP nr. 264 din 17.02.2023
Aviz A.D.P. privind siguranta circulatiei nr. 3510/27.01.2023/Mun.Tg.Mures/ADP Tg.Mures
Aviz Tehnic Municipal nr.20 din 22.02.2023
Adresă ISU nr. 2855550 din 24.02.2023
Decizie de încadrare APM nr.1631 din 13.03.2023
Aviz CTATU pentru PUZ, nr. 6/20/24.03.2023
Panouri de informare
Proces verbal dezbateri publică, anunț de informare a publicului
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Studiu de Însorire
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Anexa 1 si 2
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
GLOSAR DE TERMENE

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5.000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:500
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
U 006	Posibilitate de mobilare. Sectiune A-A'	sc. 1:500
	Propunere volumetrica	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL ȘI LOCUINȚE PENTRU MEDICI

Mun. Tîrgu Mureș, str. Făget, f.nr., jud. Mureș

1.1.2 Beneficiar: S.C. MEDICINE CENTER S.R.L.

Mun. Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri, nr.7/B, ap.4, jud. Mureș

1.1.3 Proiectant general: S.C. EUROCONCEPT S.R.L.

Sediu: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș

Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Subproiectanți, colaboratori

-

1.1.6 Data elaborării 2022-2023

1.2 Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal analizează contextul în care va fi introdusă dezvoltarea propusă și stabilește condițiile de integrare a dezvoltării în raport cu zona adiacentă, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente, coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și agreeate de autoritatea publică locală.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea urbanistică a zonei în vederea construirii unui centru medical și locuințe pentru medici, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1601 din 11.10.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 1 din 03.01.2023 emise de municipiul Tîrgu Mureș.

Terenul care face obiectul P.U.Z. este teren intravilan, cu o suprafață totală de 519 mp, evidențiat în C.F. nr. 132559 / Tîrgu Mureș, cu categoria de folosință curți - construcții.

Beneficiarul dorește să valorifice poziția imobilului prin demolarea construcțiilor nefuncționale existente și realizarea unui centru medical care va include și locuințe pentru medici, asigurat cu toate facilitățile necesare, care să devină un reper urbanistic (cap de perspectivă) adecvat zonei.

Funcțional, investiția va asigura în principal servicii de specialitate pentru chirurgie plastică estetică și dermatologie, în sistem ambulatoriu, ce vor include spații pentru cabinete, săli de tratament / intervenții chirurgicale, farmacie, spații pentru personalul medical, pentru clienți, spații administrative și spații pentru cazare temporară destinate pacienților nerezidenți, pentru perioade de maxim 3-4 zile care să acopere o procedură completă (consultație, intervenție și verificare postoperatorie fără spitalizare, spații tehnice (sterilizare, depozitare deșeuri, inclusiv deșeuri medicale, spații pentru curățenie, centrală termică proprie, etc.), și apartamente de serviciu pentru personalul medical.

Nivelitic, având în vedere și de diferențele de nivel dintre lot și străzile Secuilor Martiri și Constantin Romanu Vivu, se intenționează următoarea structură:

- Demisol (cu acces din aleea interioară) - parcări, spații tehnice și circulații verticale (scări, lifturi);
- Parter (cu acces din str. C.R. Vivu) - acces separat și spații clinică, acces la locuințe și cazare;
- Etaj 1 - spații clinică, birouri administrative și unități cazare pentru pacienți nerezidenți;
- Etaj 2 și etaj 3 parțial - locuințe pentru personalul medical.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002 (HCL nr. 338/29.09.2022), terenul este încadrat în:

UTR L – zonă de locuit

UTR L1 – subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

PUG-ul nou (aprobat prin HCL nr.404 din 24.11.2022) păstrează încadrarea funcțională atribuită zonei prin PUG-ul vechi.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului,
Studiu de circulație,
Studiu de însorire.

1.3.3 Date statistice

Municipiul Tîrgu Mureș se află în categoria orașelor de mărime mijlocie la nivel național (între 100.000 – 199.000 locuitori), fiind ca mărime, al șaisprezecelea oraș al țării.

La recensământul din 2002 orașul avea o populație de 145.151 locuitori, cu o rată de descreștere constantă începând cu anul 1992 (164.445 locuitori).

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

Nu se cunosc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea nord-estică a localității, în cartierul 22 Decembrie, pe str. Făget, având în imediata vecinătate blocuri de locuințe colective.

Zona este destinată pentru funcțiuni preponderent rezidențiale. Ea a fost echipată începând cu anii '50 ai secolului trecut cu locuințe colective (blocuri) cu regim mediu de înălțime (P+3÷4).

În acest areal, în funcție de perioada construirii se disting 5 tipologii arhitecturale:

- perioada de început (anii 1950-1960);
- perioada anilor '60 -'70 (Făget, Secuilor Martiri)
- perioada anilor '70 (Constantin Romanu Vivu)
- perioada anilor '80 - '90 intrarea din serpentina Secuilor Martiri
- perioada anilor '99-2000 – mansardarea unor blocuri din perioadele anterioare.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona în care este încadrat terenul este o zonă preponderent rezidențială care va putea beneficia de serviciile oferite de centrul medical.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Având în vedere poziționarea relativ izolată a terenului față de blocurile de locuințe și deschiderea acestuia către străzile Secuilor Martiri și Constantin Romanu Vivu, terenul are potențial de dezvoltare și este de interes pentru promovarea de investiții.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea nord-estică a intravilanului, pe str. Făget, f.nr., conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est domeniu public, parcare și str. Secuilor Martiri,
- la Sud-Est domeniu public, intersecție str. Constantin Romanu Vivu cu str. Secuilor Martiri,
- la Sud-Vest alee pietonală, domeniu public,
- la Nord-Vest alee pietonală, domeniu public,

Domeniul public din jurul amplasamentului face parte din Registrul spațiilor verzi al municipiului.

Spațiile verzi din zona amplasamentului sunt limitate de străzile Secuilor Martiri, Constantin Romanu Vivu, platforma pentru acces pietonal și auto dinspre strada 22 Decembrie 1989, trotuarul dintre platformă și strada Secuilor Martiri și scările dinspre platformă cu ieșire în strada Constantin Romanu Vivu, conform planșei U005 Proprietate asupra terenurilor, anexat.

Accesul la imobil, carosabil și pietonal, se poate face dinspre străzile 22 Decembrie 1989, Secuilor Martiri și Constantin Romanu Vivu. Deoarece există o diferență de nivel între cota terenului și străzile Constantin Romanu Vivu și Secuilor Martiri, circulația pietonală se asigură prin scări exterioare intercalate în traseul trotuarelor adiacente lotului.

Zona este echipată cu rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale).

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Morfologia terenului în zona amplasamentului este caracterizată cu suprafață în pantă lină, terasată artificială cu cădere spre vest. Terenul prezintă un aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Târgu Mureș se situează în podișul Tg. Mureș, care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu cueste și versanți asimetrici, afectați de alunecări de teren.

Formațiunea geologică de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este alcătuită din depozite pannoniene. Aceste depozite sunt formate din argile marnoase între care se intercalează mai multe strate de nisipuri. Se remarcă uneori calcare dolomitice dure, iar local se întâlnesc nivele de tufuri cu dezvoltare redusă.

Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalații de argile marnoase, în partea superioară.

Pleistocenului inferior și mediu este reprezentat prin depozite de terasă și luncă cu altitudini relative în jurul a 100 m în lungul văii Mureșului.

Depozitele Pleistocenului superior sunt formate din pietrișuri și nisipuri, între care spre nord de Tg. Mureș au fost remarcate și intercalații loessoide.

Holocenului îi aparțin toate depozitele care alcătuiesc terasele joase cu altitudini cuprinse între 5 și 10 m.

Hidrogeologia zonei - apele freactice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Din punct de vedere litologic depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă, iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-a executat un foraj geotehnic, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1

0,00-0,40 m	sol vegetal + umplură
0,40-1,20 m	argilă prăfoasă cafenie închisă, consistentă
1,20-2,60 m	argilă prăfoasă slab nisipoasă cafenie cu pietriș mărunț, vârtoasă
2,60-3,80 m	nisip argilos cenușiu, mediu îndesat
3,80-6,00 m	pietriș, bolovăniș mic cu nisip argilos cenușiu cafeniu în interspații, mediu îndesat

Din punct de vedere climatic, localitatea Târgu Mureș se situează în sectorul cu climă continental-moderată caracterizat prin ierni reci și umede și veri răcoroase.

Temperatura medie anuală a aerului este de circa 9°C, iar cantitățile de precipitații medii anuale se situează în jurul valorii de 600 mm.

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

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993 amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 (pe scara MSK), cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.4 Circulația

Circulația auto și pietonală în zona terenului studiat se desfășoară pe străzile Secuilor Martiri și Constantin Romanu Vivu, care se intersectează în dreptul terenului studiat.

Strada Secuilor Martiri are profil variabil (10-14m), cu un carosabil asfaltat format din 2 benzi de circulație de câte 3,5m, trotuare amenajate pe ambele laturi ale străzii și parcări cu dale înierbate pe o singură parte a străzii (porțiunea de stradă cuprinsă între str. 22 Decembrie 1989 și terenul studiat, direcția de mers spre str. Gheorghe Marinescu).

Din dreptul terenului studiat până la intersecția cu str. Gheorghe Marinescu, strada Secuilor Martiri urcă în serpentină, cu îmbrăcăminte din piatră cubică.

Strada Constantin Romanu Vivu are profil variabil (4,5-9m), cu carosabil asfaltat cu o singură bandă de circulație, fără trotuare amenajate și cu un rând de parcuri pe direcția de mers spre str. Secuilor Martiri.

Accesul pietonal la teren se realizează pe latura nord-vestică, din aleea pietonală existentă.

Terenul nu are amenajat un acces carosabil.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul are o suprafață totală de 519 mp și este evidențiat în C.F. 132559 / Tîrgu Mureș, ca proprietate a S.C. RETRO COM S.R.L, cu folosința de curți - construcții.

În prezent pe teren este edificată o clădire dezafectată, cu funcțiunea inițială de stație de reglare gaz. Clădirea este dezvoltată pe parter cu suprafața de 55 mp.

Terenul este împrejmuit cu gard din beton și gard din plasă de sârmă.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea serviciilor și a dotărilor din această zonă rezidențială.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

POTexistent = 10,4 %

CUT = 0,10

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este echipată cu dotări tehnico-edilitare.

Funcțiuni de servicii sunt dezvoltate în lungul străzilor 22 Decembrie 1989 și Secuilor Martiri în zona intersecției cu 22 Decembrie 1989, dispuse în principal la parterul blocurilor de locuit (cabinete medicale, farmacii, spații comerciale, etc.).

Asigurarea cu spații verzi

Suprafața de teren neconstruită este acoperită de vegetație crescută spontan, neîngrijită.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul prezintă un aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Zona nu este inundabilă.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
<ul style="list-style-type: none"> - acces auto și pietonal nereglementat pentru deservirea imobilului studiat - lipsă circulații, platforme și locuri de parcare în incintă, sistematizate și corelate cu funcțiunea propusă 	<ul style="list-style-type: none"> - asigurarea accesului în corelare cu funcțiunile preconizate - amenajare drumuri de incintă, platforme și parcaje
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
<ul style="list-style-type: none"> - fond construit existent în stadiu de conservare, clădire neutilizată - teren cu pantă ascendentă în partea dinspre latura sud – sud-estică a amplasamentului, la limita cu strazile C.R.Vivu si Secuilor Martiri 	<ul style="list-style-type: none"> - utilizarea rațională terenului - sistematizarea verticală a terenului, cu asigurarea stabilității terenului de amplasament

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute	- reglementarea spațiilor plantate și de protecție
PROBLEME DE MEDIU	
- nu este cazul	- nu este cazul
PROTEJAREA ZONELOR	
-nu este cazul	- funcțiunea propusă este în concordanță cu zona construită protejată în spațiul urban

2.6 Echiparea edilitară

Zona este bine echipată din punct de vedere edilitar.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Aquaserv S.A., compania are în administrare pe străzile adiacente rețele de alimentare cu apă și rețea de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zonă există conducte de distribuție gaze naturale:

- conductă de gaz de presiune redusă (PE 63 mm) existentă pe strada Constantin Romanu Vivu;
- conductă de gaz de presiune redusă (PE 125 mm) existentă pe strada Secuilor Martiri.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R. Mureș la limita terenului studiat există rețea electrică de distribuție de medie tensiune LES 20kV.

Telecomunicații

Conform avizului emis de Orange România Communications S.A, în zona studiată compania nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările propuse.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori majori de poluare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul comunității locale pentru dezvoltarea zonei și pentru investiția propusă.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați

își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

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

Propunerea de dezvoltare propusă prin PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și va completa și îmbunătăți imaginea urbanistică și arhitecturală a zonei.

Realizarea investiției propuse va contribui la dezvoltarea zonei, la creșterea gradului de dotare prin realizarea unei funcțiuni medicale benefice zonei.

Se propune reconfirmarea terenului studiat în **UTR – CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5**, eventual demisol.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

- *studiul topografic*, pentru delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- *studiul geotehnic* pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice și condițiilor de fundare;
- *studiul de circulație* pentru stabilirea condițiilor de dezvoltare a acceselor la amplasament în corelare cu circulația din zonă și cu capacitățile necesare pentru funcțiunile propuse;
- *studiu de însorire* pentru a stabili modul în care construcția propusă va afecta însorirea blocului de locuințe colective din vecinătate.

Studiile și analiza privind echiparea edilitară care deservește zona conduc la concluzia că amplasamentul analizat poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii investiției propuse.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Deoarece documentația a fost începută înainte de aprobarea PUG-ului actual se prezintă prevederile PUG valabil la data emiterii Certificatului de Urbanism.

UTR L – zonă de locuit

UTR L1 – subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Utilizări funcționale

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări:

Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața minimă de teren de 100mp;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

Utilizări interzise:

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refofosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime:

- $POT_{max} = 20\%$ (P+4,8)
- $POT_{max} = 30\%$ (P+3,4)

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- conform regimului de înălțime:

- $CUT_{max} = 0,8$ (P+3,4)
- $CUT_{max} = 1,0$ (P+4,8)

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul terenului reglementat, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate.

Suprafața neconstruită va fi amenajată ca zonă verde.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul auto la funcțiunea propusă se va realiza direct din strada 22 Decembrie 1989 prin intermediul aleii carosabile existente, care pornește din str. 22 Decembrie și are traseul până în dreptul terenului studiat, unde se încheie cu o platformă pentru parcări și acces la garajele existente.

Accesul este situat la nivelul demisolului clădirii unde se vor asigura și locuri de parcare, pentru utilizatorii clădirii.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Amplasamentul reglementat este situat la limita cu domeniul public înscris în registrul spațiilor verzi.

În conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art. 18, pct.7 pe un spațiu verde public "se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

Având în vedere prevederile Legii nr. 24/2007, prin PUZ se propune realizarea de alei pietonale pentru acces la clădirea propusă, la nivelul parterului clădirii situat la nivelul străzii Constantin Romanu Vivu. Cele două alei însumate nu vor depăși suprafața de 31,0 mp, ce reprezintă 5,37% din suprafața spațiului verde înscris în fișa spațiului verde.

Accesul la centrul medical va fi realizat să permită și accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reconfirmarea terenului studiat în:

UTR – CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

3.5.1.1 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii medicale, inclusiv spații tehnice și anexe funcționale;
- comerț cu amănuntul (medicamente, echipament și dotari medicale);
- servicii de consultanță în scop medical;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații administrative, birouri;
- servicii în circuit închis pentru servirea mesei, în sistem catering;
- unități de cazare;
- locuințe;
- parcaje la sol.

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- mobilierul urban cu caracter publicitar sau ambiental.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare de orice fel;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.5.1.2 PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirea se poate amplasa pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii, măsurată la cornișă sau atic, să nu depășească distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire), opuse, în raport cu aliniamentul.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirea poate fi amplasată pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii, măsurată la cornișă sau atic, să nu depășească distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se pot realiza pasaje și curți accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Înălțimea maximă admisă

- Regim maxim de înălțime: D+P+2E-3R

- Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire).

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1 din PUG;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție în condițiile legislației în vigoare;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;
- Se interzic pașișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe serpentina dinspre zona Cornișă; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%.

Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- Toate construcțiile se racordează la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate brânșamentele vor fi realizate îngropat;
- Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Parcela va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Spații libere și spații plantate

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate;
- 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;
- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Aleile de acces la parterul clădirii dinspre strada Constantin Romanu Vivu, nu vor depăși suprafața de 31,0 mp reprezentând 5,37% din fisa spațiului verde (577,0 mp).

Împrejmuiri și porți de acces

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- Împrejmuirile nu sunt obligatorii; ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public.

3.5.2 Bilanțul teritorial

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	54,0	10,40	337,35	65,00
CAROSABIL, PLATFORME, TROTUARE	0,00	0,00	77,85	15,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	465,0	89,60	103,80	20,0
APE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	519,00	100,00	519,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

$$POT_{\text{maxim}} = 65\%$$

Coeфициent maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

$$CUT_{\text{maxim}} = 2,4 \text{ (pt. regim maxim de inaltime } D+P+2E-3R)$$

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului studiat există o infrastructură edilitară bine definită.

Pentru racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare se vor executa branșamentele necesare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile vor fi subterane.

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită.

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului. Prin specificul funcțiilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Realizarea investiției pe amplasamentul studiat prevede o serie de măsuri de protecție a mediului:

- echiparea terenului cu rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor;
Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament se vor colecta selectiv, într-un spațiu special amenajat în incintă, de unde se vor prelua de către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării acestora pe bază de contract;
- amenajarea de spații verzi minim 10%.

Proprietarul și utilizatorii spațiilor vor respecta legislația în vigoare privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ are o suprafață de 519 mp și este proprietate privată.

Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate, circulația terenului fiind nulă.

Fisa spațiului verde din registrul spațiilor verzi al municipiului Tg.Mures, – S=577,0mp, din care

Centralizator suprafețe		
Suprafata spatii verzi	546,0 mp	94,63%
Alei pietonale propuse	31,0 mp	5,37%
Total	577,0 mp	100,00%

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal propune reconversia funcțională a terenului studiat din:

UTR L1 – subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
în

UTR – CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reglementată urbanistic pentru construirea unui centru medical și locuințe pentru medici.

Dezvoltarea acestei dotări pentru sănătate va contribui la dezvoltarea serviciilor de profil din zonă și din localitate, și implicit la creșterea calității vieții la nivel local și regional.

Economic, atât pe parcursul executării lucrărilor, cât și pe perioada funcționării, investiția va genera locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul municipiului.

Sef proiect/verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Aferent PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL ȘI LOCUINȚE PENTRU MEDICI
UTR – CM2z – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu
sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

4. Caracterul zonei

Amplasamentul studiat include lotul identificat prin:

- C.F. nr. 132559 / Tg.Mures, suprafața 519 mp,

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi. Pentru zona de protecție a sitului arheologic, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul să se solicite supraveghere arheologică.

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

Autorizarea lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

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

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii medicale, inclusiv spații tehnice și anexe funcționale;
- comerț cu amănuntul (medicamente, echipament și dotari medicale);
- servicii de consultanță în scop medical;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații administrative, birouri;
- servicii în circuit închis pentru servirea mesei, în sistem catering;
- unități de cazare;
- locuințe;
- parcaje la sol.

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- mobilierul urban cu caracter publicitar sau ambiental.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare de orice fel;
- stații de întreținere auto;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

IV. CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirea se poate amplasa pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii, măsurată la cornișă sau atic, să nu depășească distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire), opuse, în raport cu aliniamentul.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirea poate fi amplasată pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii, măsurată la cornișă sau atic, să nu depășească distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

Înălțimea maximă admisă

- Regim maxim de înălțime: D+P+2E-3R
- Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși distanța dintre aceasta și clădirile învecinate care adăpostesc funcțiuni de bază (locuire).

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1 din PUG;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale funcțiunilor și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor volumetrii compoziționale care să țină seama de caracterul zonei, de particularitățile sitului și de rolul social al străzilor;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor, a unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție în condițiile legislației în vigoare;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire specifice;
- Se interzic pașișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor vizibile într-o perspectivă descendentă de pe serpentina dinspre zona Cornișa;
- Se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%.

V. CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se pot realiza pasaje și curți accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

VI. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- Toate construcțiile se racordează la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate branșamentele vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Parcela va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

VII. AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Spații libere și spații plantate

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate;
- 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;
- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Aleile de acces la parterul clădirii dinspre strada Constantin Romanu Vivu, nu vor depăși suprafața de 31,0 mp reprezentând 5,37% din suprafața fisei spațiului verde (577,0 mp).

Împrejmuiri și porți de acces

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- Împrejmirile nu sunt obligatorii; ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

$$POT_{\max} = 65\%,$$

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

$$CUT_{\max} = 2,4 \text{ (pt. regim maxim de înălțime D+P+2E-3R)}$$

Șef proiect,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont. RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX
PROIECT NR.141/2022

ANEXA 1 - BREVIAR DE CALCUL PENTRU PARCARI SI LOCURI BICICLETE

Nivel	Destinatie	Nr	Nr parcare	Biciclete	Legislatie calcul nr locuri parcare
Parter	Clinica medicala		4	3	Conf PUG in vigoare anexa parcaje "Constructii sanatare" 1 loc de parcare la 80mp utili, Clinica `260mp=3,2locuri parcare din care 1 loc pentru persoane cu dizabilitati; -conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 5 pct 5.7.1; 1loc la 4 angajati plus spor 10%; clinica are angajati maxim 8 angajati cu personal administrativ inclus, din care max 4pers/tura; Biciclete asigurate conf PUG 1 loc la 100mp utili=3 locuri pentru biciclete.
Etaj 1	Spatiu birouri administrative care deserve sc clinica cu personalul angajat al clinicii, birouri fara ACCES PUBLIC.	--	incluse la pct 1 la clinica		Nu se aplica din anexa parcaje PUG "Constructii admnistrative" 1 loc parcare la 80mp suprafata utila, intrucat pentru clinica este formata din angajati si vizitatori, astfel s-au luat in calcul locurile de parcare la pct 1 de mai sus.
	Spatii cazare temporara pacienti in sistem aparthotel cu un dormitor 4 stele	2	1		conf anexa parcaje PUG cti Turism asimilat Hotel apartamente 40% din nr de camere, respectiv 2 camereX40%=1loc parcare; conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 5 pct 5.1.10; 1-4 locuri la 10locuri de cazare
Etaj 2	Locuinte sub 100mp utili	4	5	4	Conf anexa parcaje la PUG "locuinte colective" - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mica decât 100 mp; Biciclete conf PUG 1 bicicleta/locuinta, nu necesita un depozit acoperit si inchis intrucat sunt mai putin de 6 apartamente destinate locuintelor permanente. Conf HCL 6-2021 Parcare Locuinte sub 100mp utili art 14 pct 1, 1 loc/locuinta; plus suplimentar 10%; Biciclete HCL 6-2021 art 14 pct 2, 1bicicleta/locuinta
Etaj 3R	Locuinte peste 100mp utili	1	3	1	Conf anexa parcaje la PUG "locuinte colective" - 2 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; Biciclete conf PUG 1 bicicleta/locuinta; Conf HCL 6-2021 locuinta peste 100mp utili art 14 pct 1; 2 locuri/locuinta; plus suplimentar 10%; Biciclete HCL 6-2021 art 14 pct 2, 1bicicleta/locuinta;
Total necesar conf legislatiei			13	8	
Total asigurat prin proiect in limita proprietatii			13	8	

ANEXA 2 - BREVIAR DE CALCUL PENTRU SUPRAFATA VERDE

Nivel	Destinatie	Nr	Spatiu verde mp	Legislatie calcul suprafata verde
Parter	Clinica medicala		--	Nu se aplica conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 6 pct 6.5.1 nu se poate asimila incadrarea clinicii la pct 1.7.5 din anexa 1, intrucat acest punct face referire la dispensare incepand cu 600 consultatii/zi; in cadrul clinici capacitatea este de maxim 20-40 consultatii/zi iar bolnavii nu stationeaza dupa interventii/consult
Etaj 1	Spatiu birouri administrative care deserve sc clinica cu personalul angajat al clinicii, birouri fara ACCES PUBLIC.	--	3,11	conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 6 pct 6.1.2; formula de calcul aplicata avand in vedere ca spatiul pentru birourile administrative reprezinta 6% din suprafata construita vom calcula 6% din 10%spatiu verde conf pct 6.1.2
	Spatii cazare temporara pacienti in sistem aparthotel cu un dormitor 4 stele	2	19,46	conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 6 pct 6.7; formula de calcul aplicata avand in vedere ca spatiul pentru spatii cazare reprezinta 15% din suprafata construita vom calcula 15% din 25%spatiu verde conf pct 6.7
Etaj 2	Locuinte sub 100mp utili	4	24	conf HG 525-2006 reg de urbanism anexa 6 pct 6.8 2mp/locuitor; formula de calcul aplicata 12locuitori*2mp
Etaj 3R	Locuinte peste 100mp utili	1		
Total necesar conf legislatiei			46,58	mp
Total asigurat prin proiect in limita proprietatii			103,80	mp, respectiv 20% din suprafata

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil finanțare
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	beneficiarul investiției
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	beneficiarul investiției
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	beneficiarul investiției
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	beneficiarul investiției
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	beneficiarul investiției
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	beneficiarul investiției
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	beneficiarul investiției
b.5	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	beneficiarul investiției

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

Accesul direct: - posibilitatea de intrare / ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Accesul la drumurile publice: - accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Albia minoră: - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră: - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Aliniament: - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Este demarcația care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

Ampriza drumului: - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Arie protejată - o zonă delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare; cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele;

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

Arie naturală protejată: - zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.

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

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Bilanț teritorial: evaluarea cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

Branșamentul de apă: - conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (câmin, vană de golire etc).

Branșamentul de gaze: - conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric: - partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Categoria străzii: - se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Competența de avizare / aprobare - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

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

Construcții anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole: - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Construcții cu caracter provizoriu: - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă: - se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitate: - calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Cornișă: - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D): - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor - modul de utilizare a terenurilor, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de

dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

Dotări publice - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice - drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

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

Echiparea edilitară în sistem individual - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

Fondul forestier național - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 -Codul silvic).

Funcțiunile urbane - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Garajele - construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Habitat natural - zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice.

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața

balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Infrastructură feroviară - ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

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

Intravilanul localității - teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o 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).

Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Îmrejmuirile - construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

Limita intravilanului - este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Locuință individuală - (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective - (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucrări de modificare - lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora. Lucrările de modificare pot fi:

a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;

b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

Lucrări de intervenție în primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, pentru:

- a) punerea în siguranță, prin asigurarea cerințelor de rezistență mecanică, stabilitate și siguranță în exploatare;
- b) desființarea acestora

Lucrări de reabilitare - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.

Mansardă (prescurtat: M) - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Monument istoric - bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic. (Legea nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III a – Zone protejate)

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice.

Nivel - spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel 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 la care cel puțin două fațade exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase în raport cu planul fatadelor nivelelor inferioare de bază în așa fel încât suprafața construită a nivelului retras să nu depășească 75 % din cea a ultimului nivel inferior de bază.

Casele de scară amplasate la fațada construcției se pot continua în planul fațadelor nivelelor inferioare.

Obiectiv de utilitate publică - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective

sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

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

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Parc industrial - o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei. (OG 65 /2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale)

Parc natural - arie naturală protejată al căror scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, deseori cu o mare diversitate biologică. (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice)

Parcuri de activități - categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare - dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice/tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură/recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii.

Parteneriat public-privat - stabilirea unor relații de conlucrare între Stat și colectivități locale, firme private, societate civilă pentru realizarea unui proiect de interes larg, relații în cadrul cărora fiecare are rolul său, dar ține cont de părerea celorlalți. Totul se împarte, sarcinile, riscurile, se inventează noi metode adoptate fiecărei situații.

Peisaj - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind măturii ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

Plan de amenajare a teritoriului județean (PATJ) - PATJ are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare. Prevederile PATJ devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism care le detaliază. Fiecare județ trebuie să dețină Planul de amenajare a teritoriului județean și să îl reactualizeze periodic, la 5-10 ani, în funcție de politicile și de programele de dezvoltare ale județului. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 42)

Plan de amenajare a teritoriului zonal (PATZ) - are rol director și se realizează în vederea soluționării unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi: intercomunale sau inter-orașenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe; interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi; regionale, compuse din mai multe județe. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 43)

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Plan urbanistic general (P.U.G.) – reprezintă documentația care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulament local de urbanism pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, P.U.G-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, P.U.Z-urile și apoi P.U.D-urile.

Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) – reprezintă documentația prin care se stabilesc reglementările specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc. și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G-ului localității din care face parte. Prin P.U.Z se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (P.U.Z-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

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

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

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

Regiune frontalieră - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

Rețea de localități - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

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

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

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

Riscurile naturale - sunt riscuri de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Servitute de utilitate publică - sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001)

Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

Sit - Totalitatea elementelor naturale sau /și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul printr-o dominantă configurativă.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună - ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, 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.

Străzi - drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

Străzile și artere pietonale - străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

Subsol (prescurtat: S) - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Supanță - planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

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

Suprafața / Aria nivelului (prescurtat: An) - este aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografulor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsola, încășerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încășeri la mansarde etc;

- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o a ceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Teritoriul intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Teritoriul extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriul metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

Teritoriul periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

Teritoriul unității administrativ-teritoriale - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.

Zonă construită protejată - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. Zonele Construite Protejate sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zonă defavorizată - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

- a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;
- b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
- c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;
- d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;
- e) sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.

Zona de protecție a monumentelor istorice - zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei. (HGR nr.101/1997)

Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.

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).