



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. 133 / 2021**

## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

---

### **P.U.Z. – LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

---

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

Beneficiar:  
**TILINCA ELEONORA**  
Tîrgu Mureș

Proiectant:  
**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
Călușeri

**Data:**  
**2024**



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

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 133 / 2021**

## COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

---

ing. SZOCS Angela

---

ing. Adrian CĂTANĂ

---

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr. 1477 / 08.12.2023  
Certificat de urbanism nr. 1711 / 20.12.2021  
Extras C.F. nr. 144119 / Tîrgu Mureș  
Aviz CTATU nr. 4/9 din 18.02.2022  
Aviz de oportunitate nr.1 din 23.01.2024  
Aviz de oportunitate nr.6 din 04.04.2022  
Aviz Aquaserv S.A. nr. 194 / 05.03.2024  
Aviz DEER-Sucursala Mureș nr. 7030240201054 din 01.03.2024  
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 214540561/15.02.2024  
Aviz Telekom nr. 60/11.02.2022  
Comunicare ISU nr. 1857177 din 02.05.2022  
Notificare DSP nr. 710 din 13.05.2022  
Aviz Tehnic Municipal nr. 113 din 18.05.2022  
Aviz Ocolul Silvic Tg.Mures nr. 2776 din 09.05.2022  
Aviz M.M.A.P. - Garda forestiera Brașov nr. 5353 din 27.05.2022  
Aviz ANIF nr. 44 din 16.05.2023  
Comunicare Direcția Județeană pentru Cultură Mureș nr. 22/13.05.2022  
Aviz Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate nr.106/ST-MS din 11.08.2022  
Decizia de încadrare APM Mureș nr. 5939 din 15.09.2022  
Aviz CTATU pentru PUZ. nr. 4/71 din 24.11.2023  
Aviz CTATU pentru PUZ. nr. 11/60 din 01.09.2023  
Declarație proprietar  
Declarație vecin – UMFST "George Emil Palade"  
Panouri de informare  
Proces verbal dezbateri publică, anunț de informare a publicului  
Studiu geotehnic  
**Memoriu de prezentare**  
**Regulament local de urbanism**  
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal  
Glosar de termeni

### PIESE DESENATE

<b>U 001.1</b>	Plan încadrare în teritoriu	
	Plan de încadrare în PUG Tg. Mureș, P.U.Z Cornești	sc. %
<b>U 001.2</b>	Plan încadrare in zona	
	Limita arie protejată. Distanța față de ROSCI0342	sc. 1:2000
	Plan de situație vizat OCPI Mures	sc. 1:1000
<b>U 002</b>	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
<b>U 003</b>	Reglementări urbanistice zonificare	sc. 1:1000
<b>U 004</b>	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
<b>U 005</b>	Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
<b>U 006</b>	Propunere de mobilare	sc. 1:1000
<b>U 007.1,7.2,7.3</b>	Studiu volumetric	

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**1.1.1 Denumire lucrare:** P.U.Z – LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE  
Mun. Tîrgu Mureș, str. Pădurii, f.nr., jud. Mureș

**1.1.2 Beneficiar:** TILINCA ELEONORA  
Mun. Tîrgu Mureș, str. Armoniei, nr. 8, ap. 3, 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. Gheorghe Doja, nr. 28-30  
Tel/fax: 0265-261.187

**1.1.5 Subproiectanți,  
colaboratori**

-

**1.1.6 Data elaborării** 2022-2024

#### 1.2 Obiectul PUZ

##### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatelor de Urbanism nr. 1711 din 20.12.2021 și nr. 1477 din 08.12.2023 și a Avizelor de oportunitate nr. 6 din 04.04.2022 și nr. 1 din 23.01.2024, emise de municipiul Tîrgu Mureș.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață totală de 4.457 mp (CF nr.144119/Tg.Mures), provenit din alipirea a două parcele (C.F. nr. 134922 / Tg.Mureș cu suprafața de 3.890 mp și C.F. nr. 134923 / Tg.Mureș cu suprafața de 567 mp).

La data emiterii Certificatului de urbanism nr. 1711/20.12.2021 și a Avizului de oportunitate nr. 6 din 04.04.2022, terenurile erau încadrate conform P.U.G. Tg. Mureș modificat prin PUZ Zona rezidențialăa Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166 / 26.10.2000, în:

- UTR – „LVz”- Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab contruiți subordonat unității de referință, – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de construire, situate pe versanți slab contruiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare a întregului versant și

- teren agricol extravilan.

Conform PUG nou (aprobat prin HCL nr.404 din 24.11.2022), terenul aparține intravilanului, si se păstrează încadrarea funcțională atribuită zonei prin PUG-ul vechi (LV3).

Prin tema program s-au solicitat următoarele:

- lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale;
- constituirea corpului de drum pentru asigurarea acceselor la proprietăți și racordarea la str. Pădurii;
- stabilirea modului de racordare a loturilor la utilitățile existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și agreate de autoritatea publică locală.

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

- prevederile P.U.Z. – Zona rezidențială Cornesti, Tîrgu Mureș,
- 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 nou aprobat prin HCL nr. 404 din 24.11.2022, terenul este încadrat în **LV3 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.**

### **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 local de dezvoltare durabilă a municipiului Tîrgu Mureș,  
Planul integrat de Dezvoltare Urbană al municipiului Tîrgu Mureș,  
Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. nr.404/24.11.2022  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. nr.404/24.11.2022  
Plan Urbanistic Zonal – Zona rezidențială Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000

#### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiul topografic al zonei,  
Studiul geotehnic al amplasamentului.

#### **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.

Conform recensământului din anul 2021, municipiul Tîrgu Mureș are o populație de 116.033 locuitori.

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

În zonă au fost derulate și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale și pentru funcțiuni conexe locuirii (spații comerciale sau de servicii).

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

#### 2.1.1 Date privind evoluția zonei

Municipiul Tîrgu Mureș, reședința județului Mureș, face parte din Regiunea de dezvoltare Centru. Poziționarea geostrategică centrală, cu acces la drumul european E60, la rețeaua de căi ferate și existența aeroportului de importanță transnațională precum și situarea în punctul de conexiune al viitoarelor autostrăzi, îi conferă importante atuuri pentru o dezvoltare continuă.

Terenul este situat pe un versant al platoului Cornești, în partea nord-estică a municipiului, fiind delimitat de de locuințe independente la Sud, Est și Vest, iar la Nord de Pădurea Tg. Mureș – ROSCI0342, aflat la distanță de 22,17-29,29m.

Terenurile fac parte dintr-o zonă destinată în principal locuirii în unități individuale mici.

#### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Imobilul studiat se situează în Tîrgu Mureș, pe str. Pădurii, f.nr, conform planului de încadrare și de situație anexat, într-o zonă preponderent rezidențială.

#### 2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona studiată este în prezent liberă de construcții, ușor accesibilă și este echipată din punct de vedere edilitar. Zona are potențial de dezvoltare.

Dezvoltarea propusă se va compune din locuințe cu regim mic de înălțime (max D+P+1), adaptate noilor tendințe în evoluția modului de trai urban.

## 2.2 Încadrarea în localitate

### 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

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

Terenul studiat este delimitat astfel:

- la Nord-Est – limita intravilan Tg. Mureș și Pădurea Tg. Mureș,
- la Sud-Est – proprietăți particulare (locuințe individuale),
- la Sud-Vest – strada Pădurii,
- la Nord-Vest – terenuri libere de construcții.

Amplasamentul are acces din str. Pădurii, prin care se face și legătura cu orașul.

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine definită. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

**Morfologic**, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Tîrgu Mureș, cu altitudini între 350-400 m, pe versantul situat în partea nordică a platoului Cornești, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică foarte ridicată.

În prezent versantul se găsește în stare de echilibru relativ, zonă parțial fără construcții, parțial mobilat cu case de locuit, prezentând un teren ondulat, caracterizat cu un relief cu denivelări, având o coborâre spre aval, cu înclinările pantei cuprinse între 5° până la 30°.

**Geologic**, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene și pleistocene.

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

Ca formațiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulație fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naștere prin procese erozionale asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș, au fost remarcate și intercalații loessoide.

Principalul emisar al zonei este râul Mureș cu afluenții săi din zonă cu un bazin hidrografic foarte extins.

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

<b>F.1</b>		<b>F.2</b>	
0,00-0,40 m	sol vegetal	0,00-0,40m	sol vegetal
0,40-1,60 m	praf nisipos argilos galben, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic tare	0,40-1,30m	praf nisipos argilos cafeniu maroniu negricios, plasticitate ridicată, stare plastic tare
1,60-7,00 m	praf nisipos argilos galben roșiatic cenușiu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtoș	1,30-7,00m	praf nisipos argilos galben roșiatic cenușiu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie la ridicată, stare plastic vârtoș
<b>F.3</b>		<b>F.4</b>	
0,00-0,40 m	sol vegetal	0,00-0,40m	sol vegetal
0,40-1,60 m	praf nisipos argilos cafeniu maroniu negricios, plasticitate medie, stare plastic vârtoș	0,40-1,90m	argilă prăfoasă maronie cafenie, plasticitate medie, stare plastic vârtoș, argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roșiatică cenușie
1,60-2,70 m	argilă prăfoasă maronie cafenie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtoș	1,90-3,70m	argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roșiatică cenușie, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic tare
2,70-4,50 m	argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roșiatică cenușie, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie la ridicată, stare plastic vârtoș	3,70-4,20m	nisip prăfos galben cafeniu cenușiu cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată
4,50-7,00 m	praf nisipos argilos galben roșiatic cenușiu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată, stare plastic vârtoș	4,20-7,00m	praf nisipos argilos galben roșiatic cenușiu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtoș

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

Dat fiind faptul că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, torenți locali, cu efecte importante asupra versantului (spălări, infiltrări, umectări, umflări, etc.), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere / rigole / canale pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv.

#### Date climatice

Zona municipiului Tîrgu Mureș aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

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

### Seismicitatea

Conform STAS 11.100/1-1993 zona Tg. Mureș se încadrează în gradul I=71 (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice  $a_g = 0,15g$  (P100-1-2013) și o perioadă de colț  $T_C = 0,7$ .

### Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

## **2.4 Circulația**

Circulația în zonă se realizează pe str. Pădurii, arteră principală de circulație din zonă.

Strada Pădurii este o stradă de categoria a III-a; carosabilul are 2 benzi de circulație, câte una pe sens, cu trotuare pavate și canalizare pluvială subterană cu guri de scurgere la limita carosabilului.

Prin strada Pădurii se face legătura zonei studiate cu zona centrală a municipiului.

Amplasamentul studiat este adiacent str. Pădurii și are un front la stradă de 37,5 m.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

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

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 4.457 mp.

În prezent, terenul este liber de construcții și are categoria de folosință de teren arabil.

În imediata vecinătate a zonei studiate, în partea nord-vestică există terenuri libere de construcții, iar în partea sud-estică există un șir de case de locuit individuale (P+M, P+1).



Vedere dinspre str. Pădurii

### **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

### **Gradul de ocupare a terenului cu fond construit**

Terenul este liber de construcții (POT, CUT = 0).

### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona este lipsită de servicii de importanță municipală sau extramunicipală.



### Asigurarea cu spații verzi

Terenuri arabile, neîntreținute, virane.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

### Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>CIRCULAȚII</b>	
- drumuri de incintă și platforme inexistente	- asigurare alei de acces la toate parcelele ce vor fi propuse prin PUZ
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- teren nefolosit la capacitatea maxima și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea prin PUZ în vederea stabilirii cadrului legal pentru construire
- zonă studiată nereglementată din punct de vedere urbanistic	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu direcțiile de dezvoltare conturate în zonă
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>	
- zone cu vegetație neglijată - teren agricol în intravilan, neconstruit	- reglementarea spațiilor plantate și de protecție - stimularea ocupării terenului cu construcții, conform PUG
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
- depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată  - lipsă bransamente	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă - amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, conform normelor în vigoare - realizarea bransamentelor la utilități
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b>	
- zone cu vegetație neglijată - teren agricol în intravilan, neconstruit	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

## 2.6 Echiparea edilitară

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)**

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

#### Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Compania Aquaserv S.A., în zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu apă (conductă PEØ 110) și rețele de canalizare menajeră și pluvială.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului studiat există o conductă de gaz de presiune redusă, PE63 mm”, subterană.

#### Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului studiat este în exploatare o linie electrică aeriană 20 kV, care alimentează utilizatorii din str. Pădurii.

#### Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de TELEKOM România, în zona studiată se află o rețea de cabluri de telecomunicații, pozată de-a lungul străzii Pădurii.

### Principalele disfuncționalități

Lipsa bransamentelor de utilități la terenurile studiate, acestea fiind în prezent neconstruite.

## **2.7 Probleme de mediu**

### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

### **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 Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un fond construit în formare echipat cu locuințe individuale arată interesul populației pentru această zonă.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului s-a făcut consultarea populației prin intermediul anunțurilor publicate în mass media, prin montarea panourilor de informare pe amplasamentul care face obiectul reglementării prin PUZ, prin publicarea documentelor pe site-ul municipiului în vederea consultării lor de către cei interesați și prin intermediul dezbaterii publice, toate acestea fiind proceduri prevăzute de legislația de profil, prin intermediul cărora cei interesați au avut posibilitatea să își exprime punctele de vedere cu privire la investiția propusă.

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

Amplasamentul studiat este teren intravilan, neconstruit, cu categoria de folosință arabil, amplasat într-o zonă cu funcțiuni de locuințe individuale mici.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor existente și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei și încadrarea în UTR – „LV3z” – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic și geotehnic și au fost identificate rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare existente în zonă.

Prin studiul topografic a fost stabilită conformarea topografică și cadastrală a loturilor studiate și au fost identificate loturile învecinate și căile de circulație care deservesc zona și influențează dezvoltarea ei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și caracteristicile geotehnice ale terenurilor reglementate.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic în vederea construirii și poate fi asigurat cu utilitățile necesare.

### 3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureș nou aprobat prin HCL nr. 404 din 24.11.2022, terenul este încadrat în **LV3 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.**

#### Utilizări admise

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone.

#### Utilizări admise cu condiționări

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare,
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este (D+P+M) sau P+1 în cazuri justificate, geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente, în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților.

#### Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/plantate;

**Indicatori urbanistici:**

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
  - POTmax = 20%
- Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)
  - CUTmax = 0,3 (D+P)
  - CUTmax = 0,4 (P+1)

**3.3 Valorificarea cadrului natural**

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

Terasamentele și lucrările de modificare a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

**3.4 Modernizarea circulației**

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

Amplasamentul este accesibil auto și pietonal din str. Pădurii.

Pentru circulația în interiorul zonei studiate se propune o alee de categoria a IV-a, cu lățimea carosabilului de 5,5m și fâșie verde de 0,5 - 0,6m, care se va racorda la str. Pădurii.

Parcările necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în afara domeniului public.

În zonă nu este dezvoltat transportul în comun.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal la loturile studiate și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

**3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

**3.5.1 Reglementări**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propun reglementări specifice pentru amplasamentul studiat, specifice zonelor rezidențiale.

Urbanistic terenul va fi încadrat în:

***UTR – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.***

**Utilizări admise:**

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare,
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P+M sau D+P+1 în cazuri justificate, geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente, în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților.

**Utilizări interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/plantate.

#### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**

##### **Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții stabilite de lege în limitele regulamentate prin PUZ. După aprobare, prevederile acestui PUZ vor fi preluate în PUG Tîrgu Mureș.

##### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Pe amplasamentul studiat se dorește construirea unui ansamblu de locuințe, în condițiile stabilite prin prezentul P.U.Z., funcțiunile propuse fiind compatibile cu funcțiunile existente în zonă (locuire).

#### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare**

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
  - parcela are suprafața minimă de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri.

##### **Amplasarea față de drumuri publice**

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică organizarea și dirijarea traficului în siguranță sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5,0m.
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism.

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

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

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

#### **3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri.

### 3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice.

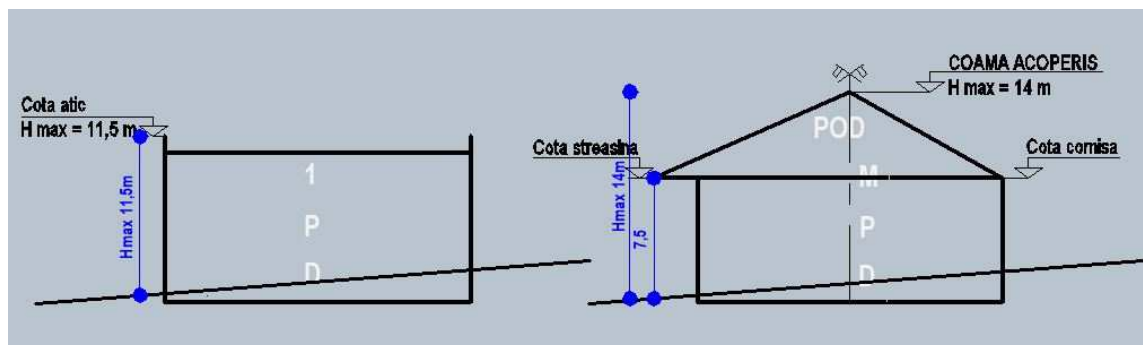
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

### 3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru clădiri cu acoperiș terasă: înălțimea maximă a clădirii de la nivelul solului până la primul atic nu va depăși 11,5m;

Pentru clădiri cu acoperiș șarpantă: înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa este 7,5 metri;

- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei; (14m)
- regim maxim de înălțime: D+P+1, D+P+M



### 3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi și va propune soluții de reducere a volumelor existente, în special a celor parazitare;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

### 3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci 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;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU, normativelor în vigoare și regulamentului pentru parcări aprobat prin HCL Tg. Mureș în funcție de destinația și capacitatea clădirilor:
  - 1 loc de parcare / unitate de locuit pt suprafața utilă < 100 mp
  - 2 locuri de parcare / unitate de locuit pt suprafața utilă >100 mp

#### **Spații libere și spații plantate**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile la aleile interioare și platformele din interiorul loturilor (ex: pavele pe pat de nisip).
- 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;
- La începerea executării construcțiilor se vor identifica, păstra și proteja arborii din specii valoroase existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui astfel de arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;  
Se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se interzice folosirea de material săditor din categoria speciilor adventive/invazive pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor străine de mediul natural specific pe teritoriul Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0342 „Pădurea Tîrgu Mureș”.

#### **Împrejuriri**

- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar,
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejuririle între loturi vor fi dublate cu gard viu;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

Având în vedere vecinătatea cu Pădurea Tg. Mureș, Împrejuririle vor fi realizate cu materiale rezistente prin izbire, lovire, smulgere, etc., la intruziunea animalelor sălbatice (căprioare, urși).

Este interzisă construirea unor porți de acces spre pădure.



### 3.5.2 Bilanțul teritorial

<b>BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT</b>		
	mp	%
CLADIRI	0,0	0,0
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.457,0	100,0
APE	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>4.457,0</b>	<b>100,0</b>

- suprafață teren reglementat: 4.457,00 mp
- suprafață rezervată pentru aleea de acces: 853,00 mp
- suprafata teren ce se relotizează 3.604,00 mp

<b>BILANT TERITORIAL - suprafața reglementată</b>		
	mp	%
CLADIRI prop	720,80	16,17
CAROSABILE, PLATFORME	1573,80	35,31
din care aleea interioară	853,00	
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	2162,40	48,52
<b>TOTAL</b>	<b>4.457,00</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANT TERITORIAL lot 1 si lot 2 - situație propusă</b>		
	mp	%
CLADIRI prop	192,60	18,00
PLATFORME IN INCINTA	214,00	20,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	663,40	62,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.070,00</b>	<b>100,00</b>
POTmax propus =		18,00 %
CUT max propus =		0,36

<b>BILANT TERITORIAL lot 3 - situație propusă</b>		
	mp	%
CLADIRI prop	263,52	18,00
PLATFORME IN INCINTA	292,80	20,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	907,68	62,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.464,00</b>	<b>100,00</b>
POT max propus =		18,00%
CUT max propus =		0,36

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

- POT max = 18%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

- CUT max = 0,36 (pt. regim maxim de înălțime)

### 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului există o infrastructură edilitară bine definită, care va fi extinsă pe traseul străzii nou propuse.

Conform avizelor de specialitate rezultă că infrastructura poate prelua și lotizările nou propuse fără să fie necesară redimensionarea conductelor / cablurilor existente.

Racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile vor fi subterane.

Se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente specifice pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc).

Fiecare parcelă va fi echipată cu o platformă sau un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, iar beneficiarii vor deține un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor, autorizată conform legii sau vor face dovada transportării și depozitării acestor deșeuri într-un depozit autorizat, în condițiile legii.

### 3.7 Protecția mediului

Construirea de locuințe nu va ridica probleme deosebite de mediu.

Prin specificul funcțiunilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitățile desfășurate pe amplasament vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în rețeaua de canalizare pluvială stradală.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**, care vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, proprietarii / utilizatorii clădirilor vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate separat și vor fi predate spre valorificare unor societăți autorizate, pe bază de contract.

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat și vor fi compostate.

Pe perioada construirii proprietarii vor asigura depozitarea deșeurilor în incintă, în spații special amenajate și vor încheia contracte de transport al acestor deșeuri, la locurile de depozitare autorizate, cu operatori specializați și agrementați pentru astfel de transporturi.

Având în vedere vecinătatea cu situl de importanță comunitară *Natura 2000 ROSCI0342 Pădurea Tîrgu Mureș* se vor respecta următoarele măsuri de conservare:

- Se interzice folosirea de material săditor din specii adventive (invazive) în cazul creării de perdele de vegetație sau straturi de flori pentru a reduce posibilitatea infestării teritoriului sitului cu specii alogene (nespecifice zonei).
- Se interzic folosirea luminilor puternice și utilizarea surselor de poluare fonică pentru a nu deranja fauna.
- Împrejmuirile vor fi realizate cu materiale rezistente la intruziunea animalelor sălbatice (căprioare, urși): izbire, lovire, smulgere.

### 3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul studiat în PUZ are o suprafață totală de 4.457 mp și este proprietate privată.

În urma lotizării propuse vor rezulta un număr de 3 loturi, destinate construirii de locuințe, care vor rămâne în proprietate privată și o alee de acces.

Suprafața de teren rezervată pentru aleea de acces poate fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

În cazul în care proprietarii hotărâsc să păstreze aleea de acces în regim privat, trebuie să asigure:

- întreținerea aleii comune pentru circulații auto în condiții optime de siguranță,
- o lățime liberă minimă de 3,5 m pe toată lungimea căii, pentru accesul mijloacelor de intervenție (salvări, autospeciale pentru stingere incendii, pentru deșeurilor, etc.), în cazuri de urgență,
- locuri de întoarcere pentru mijloacele de intervenție menționate anterior, în cazul căilor de acces înfundate,
- accesul neîngrădit al operatorilor și deținătorilor de rețele pentru verificare și intervenție la rețelele deținute, pozate în lungul aleii.

#### Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.:	4.457,00 mp,
din care	
- se relotizează:	3.604,00 mp,
- se constituie alee de acces la loturi:	853,00 mp.

Notă:

- *Soluția propusă este parte integrantă din PUZ. Beneficiarul poate opta pentru orice altă variantă de mobilare care respectă prevederile PUZ. Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.*

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune definirea zonei studiate ca **UTR – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană** și stabilirea de reglementări specifice în vederea creării cadrului legal necesar construirii de locuințe.

Șef proiect / Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing SZOCS Angela

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**afere**

### **P.U.Z – LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

– Municipiul Tîrgu Mureș, str. Pădurii, f.n., jud. Mureș –

***UTR – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană***

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

##### **2. Baza legală**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,  
Regulamentul General de Urbanism,  
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,  
Planul local de dezvoltare durabilă a municipiului Tîrgu Mureș,  
Planul integrat de Dezvoltare Urbană al municipiului Tîrgu Mureș,  
Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,  
Plan Urbanistic Zonal – Zona rezidențială Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000

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

##### **3. Domeniul de aplicare**

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

#### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

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

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

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

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile privind Regimul drumurilor (OG nr.43/1997).

**Utilizări admise:**

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare,
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P+M sau D+P+1 în cazuri justificate, geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente, în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților.

**Utilizări interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/plantate.

#### IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp ) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
  - parcela are suprafața minimă de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri.

##### **Amplasarea față de drumuri publice**

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică organizarea și dirijarea traficului în siguranță sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5,0m.
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism.

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

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

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

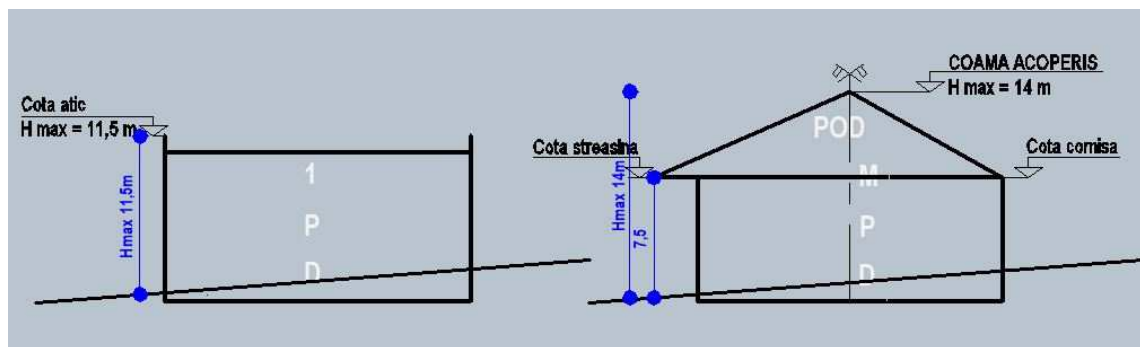
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0** metri.

##### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Pentru clădiri cu acoperiș terasă: înălțimea maximă a clădirii de la nivelul solului până la primul atic nu va depăși 11,5m;

Pentru clădiri cu acoperiș șarpantă: înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este 7,5 metri;

- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei; (14m)
- regim maxim de înălțime: D+P+1, D+P+M



### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în peisajul urban, recuperat al zonei și va propune soluții de înverzire a fațadelor și învelitorilor;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi și va propune soluții de reducere a volumelor existente, în special a celor parazitare;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

### **V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri.

### **VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

### **VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci 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;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU, normativelor în vigoare și regulamentului pentru parcări aprobat prin HCL Tg. Mureș în funcție de destinația și capacitatea clădirilor:
  - 1 loc de parcare / unitate de locuit pt suprafața utilă < 100 mp
  - 2 locuri de parcare / unitate de locuit pt suprafața utilă >100 mp

### **Spații libere și spații plantate**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile la aleile interioare și platformele din interiorul loturilor (ex: pavele pe pat de nisip).
- 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;
- La începerea executării construcțiilor se vor identifica, păstra și proteja arborii din specii valoroase existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui astfel de arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;  
Se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se interzice folosirea de material săditor din categoria speciilor adventive/invazive pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor străine de mediul natural specific pe teritoriul Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0342 „Pădurea Tîrgu Mureș”.

### **Împrejmuiri**

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar,
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmuirile între loturi vor fi dublate cu gard viu;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

Având în vedere vecinătatea cu Pădurea Tg. Mureș, Împrejmuirile vor fi realizate cu materiale rezistente prin izbire, lovire, smulgere, etc., la intruziunea animalelor sălbatice (căprioare, urși).

Este interzisă construirea unor porți de acces spre pădure.

## **VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI**

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

- POT max = 18%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

- CUT max = 0,36 (pt. regim maxim de înălțime)

Șef proiect / Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing SZOCS Angela



## 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 beneficiari/proprietari.

### DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiar
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	proprietar
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	proprietar
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		proprietar
b.1	<i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</i> - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietar
b.2	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</i> - Cheltuieli pentru asigurarea bransamentelor în baza unor proiecte de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorii de rețele	proprietar
b.3	<i>Cheltuieli pentru investiția de bază:</i> - Construcții și instalații - Dotări	proprietar
b.4	<i>Preluarea infrastructurii (drum nou înființat) în domeniul public al localității (înscrisoare în CF, etc.)</i> - aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local	Autoritatea publică locală
b.5	<i>Alte cheltuieli:</i> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

### ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

- întocmirea și aprobarea PUZ,
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate,
- asigurarea bransamentelor la rețelele edilitare în baza unor proiecte de specialitate,
- amenajarea acceselor,
- realizarea investițiilor, finalizate prin recepții,
- întăbularea construcțiilor.

## **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 nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

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

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

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

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

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

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

**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 concesiune, 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 grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

**Construcții 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 calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor 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:

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

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

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

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

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

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

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

**Obiectiv de utilitate publică** - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe 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 planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

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

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

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

**Teritoriul 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).

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

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

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

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

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

**Zonă defavorizată** - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una 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 acesteia.

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

Utilități publice (Sistem de utilități publice): - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror 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 - ședința desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).