



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. 144 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

PUZ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI REGLEMENTĂRI ACCESE

Mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 24-28, jud. Mureș

Beneficiari:

**ORMENIȘAN ȘTEFAN
MARIN OVIDIU ADRIAN**
Târgu 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. 144 / 2022

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

ing. Adrian CĂTANĂ



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. 144 / 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 69 / 12.01.2023
Extrase C.F.
Aviz CTATU nr. 4/65 din 06.10.2023
Aviz CTATU pt. PUZ nr. 4/74 din 18.10.2024
Aviz de oportunitate nr. 23 din 29.11.2023
Aviz Aquaserv S.A. nr. 1248 / 20.12.2024
Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214882262 / 09.12.2024
Aviz SDEE Electrica S.A nr. 7030231228962 / 13.12.2023
Aviz Orange Romania Communications nr.471 din 18.12.2023
Aviz Transgaz nr. 7952/135/03.02.2025
Aviz Tehnic Municipal nr.129 din 30.09.2024
Aviz ANIF nr. 23 / 14.02.2023
Comunicare ISU nr. 455750 / 15.02.2024
Notificare DSP nr.154 din 13.03.2024
Decizia de încadrare APM Mureș nr. 859 din 21.03.2024
Declarații proprietari
Panouri de informare 1,2, anunț ziar
Proces verbal încheiat cu ocazia ședinței de dezbatere publică
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Studiu de însorire
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Anexa 1, Anexa 2
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
Glosar de termeni

PIESE DESENAȚE

U 001	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:2.500
U 001.1	Plan de încadrare în PUG	sc. 1:2.000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 005	Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 006.1	Propunere de mobilare. Str.Livezeni existent	sc. 1:500
U 006.2	Propunere de mobilare. Str.Livezeni lărgit	sc. 1:500
U 007.1	Propunere amenajare intersecție semaforizată. Str.Livezeni existent	sc. 1:1000
U 007.2	Propunere amenajare intersecție semaforizată. Str.Livezeni lărgit	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: PUZ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI REGLEMENTĂRI ACCESE

Mun. Tîrgu Mureș, str. Livezeni, nr. 24-28, jud. Mureș

1.1.2 Beneficiari: ORMENIȘAN ȘTEFAN

Mun. Tîrgu Mureș, str. Livezeni, nr. 26, jud. Mureș

MARIN OVIDIU ADRIAN

Mun. Tîrgu Mureș, str. Livezeni, nr. 28, 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 2023-2024

1.2 Obiectul PUZ

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.

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 69 din 12.01.2023 și a Avizului de oportunitate nr. 23 din 29.11.2023 emise de mun. Târgu Mureș.

Amplasamentul studiat are o suprafață de 7.678 mp și se compune din 5 parcele aflate în proprietate privată.

Conform PUG Tîrgu Mureș în vigoare, terenul este încadrat în: *UTR CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 și UTR 5 – Culoare de protecția față de de infrastructura tehnică.*

Beneficiarii doresc să construiască pe acest amplasament locuințe colective cu regim de înălțime S/D+P+6+R. Pentru realizarea acestei investiții se propune reglementarea urbanistică a terenului cu încadrarea în UTR **CMLz** – Zona mixtă – Zona de locuințe colective mari (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (*manageriale, sănătate, învățământ, turism, loisir*), **servicii conexe** (*birouri, alimentare publică*) și **spații comerciale**.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Târgu Mureș în vigoare, terenul este încadrat în:

UTR – CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5, și

UTR 5 – Culoare de protecția față de de infrastructura tehnică.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,

Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,

Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,

Plan Urbanistic Zonal – Stabilire reglementări urbanistice pentru construire ansamblu rezidențial, reglementare accese și utilități – actualizare și modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 304/06.09.2007, inițiator S.C. Dolomiti Home S.R.L., aprobat prin H.C.L. nr. 45 din 24.02.2022.

Plan urbanistic zonal – ansamblu rezidențial Dolomiti, str.Livezeni, f.nr., beneficiari: SC Dolomiti Invest SRL, SC FOMCO2006 SRL, aprobat prin HCL nr. 220/2017 și HCL nr. 272 / 2018

Plan Urbanistic Zonal – Reconversie zonă funcțională pentru construire locuințe colective, str. Livezeni, nr. 18 (în derulare)

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,

Studiul geotehnic al amplasamentului,

Studiu de însorire.

Studiu de circulație.

1.3.3 Date statistice

Municipiul Târgu 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 populației din 2021, orașul are o populație de 116.033 locuitori și o densitate de 2.005,52 loc/km².

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 cu finanțare privată, predominant pentru locuire.

De asemenea, în zonă este în derulare un proiect ce privește dezvoltarea infrastructurii rutiere - Supralărgirea străzii Livezeni, inițiat de municipiul Tg.Mures.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona de est a municipiului Tg. Mureș, la ieșirea din localitate spre Livezeni, a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare dinamică, prin extinderea zonei rezidențiale cu locuințe individuale și locuințe colective.

În vecinătatea zonei studiate, spre Est și Sud, se află în derulare proiecte de construire locuințe colective (S+P+6, max S+P+10), în baza unor planuri urbanistice aprobate: PUZ Dolomiti aprobat prin HCL NR. 45/24.02.2022 și PUZ Fomco aprobat prin H.C.L. 220/2017 ȘI HCL NR. 272/2018, iar la vest de zona studiată este în derulare un PUZ – Reconversie zonă funcțională pentru construire locuințe colective (D+P6E+R), str.Livezeni nr.18.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona are un caracter preponderent rezidențial, aflată în continuă dezvoltare.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona cu potențial de dezvoltare pentru funcțiuni rezidențiale, care beneficiază de accesibilitate bună la trama stradală a localității și de posibilități de echipare edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg. Mureș, conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul este situat în partea estică a intravilanului, pe str. Livezeni, nr. 24-28, pe partea dreaptă a străzii în direcția de mers spre localitatea Livezeni.

Terenurile se învecinează la Nord cu str. Livezeni, iar pe celelalte laturi cu proprietăți particulare.

Zona este accesibilă din str. Livezeni (DJ 135) care servește atât pentru circulația locală cât și pentru circulația de tranzit, spre comuna Livezeni și orașul Miercurea Nirajului.

Zona este bine echipată din punct de vedere tehnico-edilitar. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș, sector central nordic, zonă de pantă lină a pâ râului Sár váry, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, din subunitatea Dealurilor Mureșului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase moderat dezvoltate ale pâ râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350 ÷ 400m).

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foi Târgu Mureș, reprezentând valea pâ râului Sár váry, cu altitudini între 300 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 50 până la 300, cu un grad de complexitate morfologică ridicată.

Amplasamentul propriu-zis se află pe un teren în pantă, pe un teren cu înclinări maxime de generale 5°, unde în general relieful este lin, fără fragmentări sau denivelări deosebite, amplasament din grupa condițiilor geomorfologice simple / medii complicate, spre amonte dobândind pante de peste 15°.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului.

Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta.

Pentru cercetarea terenului de fundare s-au executat 5 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1	F.2
0,00-0,30 m sol vegetal	0,00-0,30 m sol vegetal
0,30-1,80 m argilă prăfoasă nisipoasă maronie cafenie gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtos	0,30-1,70 m argilă prăfoasă nisipoasă maronie cafenie gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic consistent
1,80-2,40 m nisip fin argilos maroniu gălbui cafeniu roșiatic, cu orizonturi de pietriș, stare medie îndesată, plastică, consistentă	1,70-2,70 m nisip fin argilos maroniu gălbui cafeniu roșiatic, cu orizonturi de pietriș, stare medie îndesată, plastică, consistentă
2,40-4,30 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, cu incluziuni nisipoase roșiatice și orizonturi marnoase cenușii, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos	2,70-3,70 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, cu incluziuni nisipoase roșiatice și orizonturi marnoase cenușii, plasticitate ridicată, stare plastic consistent
4,30-7,00 m praf nisipos marnos-argilos, galbenă cenușie, cu orizonturi nisipoase galbene, plasticitate medie, stare plastic vârtos	3,30-7,00 m praf nisipos marnos-argilos, galbenă cenușie, cu orizonturi nisipoase galbene, plasticitate medie, stare plastic consistent
F.3	F.4
0,00-0,30 m sol vegetal	0,00-0,30 m sol vegetal
0,30-1,30 m argilă prăfoasă nisipoasă maronie cafenie gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtos	0,30-1,90 m argilă prăfoasă nisipoasă maronie cafenie gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic tare
1,30-2,50 m nisip fin argilos maroniu gălbui cafeniu roșiatic, cu orizonturi de pietriș, stare medie îndesată, plastică, consistentă	1,90-2,90 m nisip fin argilos maroniu gălbui cafeniu roșiatic, cu orizonturi de pietriș, stare medie îndesată, plastică, vârtosă
2,50-3,30 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, cu incluziuni nisipoase roșiatice și orizonturi marnoase cenușii, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos	2,90-4,50 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, cu incluziuni nisipoase roșiatice și orizonturi marnoase cenușii, plasticitate ridicată, stare plastic consistent
3,30-7,00 m praf nisipos marnos-argilos, galbenă cenușie, cu orizonturi nisipoase galbene, plasticitate medie, stare plastic vârtos	4,50-7,00 m praf nisipos marnos-argilos, galbenă cenușie, cu orizonturi nisipoase galbene, plasticitate medie, stare plastic consistent
F.5	
0,00-0,30 m sol vegetal	
0,30-1,20 m argilă prăfoasă nisipoasă maronie cafenie gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtos	
1,30-2,50 m nisip fin argilos maroniu gălbui cafeniu roșiatic, cu orizonturi de pietriș, stare medie îndesată, plastică, consistentă	

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -3,40 m (în forajul F.2) și -4,00 m (în forajul F.5), iar în forajele F.1, F.3 și F.4 nu s-a relevat (dar cu posibilitate de apariție, ținând cont de stratul necoeziv încontinuu relevat în forajele din amonte).

Date climatice

Clima amplasamentului este de tip continental moderat, cu ierni reci, veri calde, cu precipitații variabile.

Temperatura maximă anuală este de 35,2°C, iar temperatura minimă anuală este de -26,6°C.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ 0,90m.

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I = 7₁ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-

1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,15g$ și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

2.4 Circulația

Calea principală de circulație în zonă este strada Livezeni, care se suprapune pe teritoriul localității cu DJ135 Târgu Mureș – Miercurea Nirajului și servește pentru circulația locală, și pentru circulația de tranzit.

Strada Livezeni este o stradă urbană de categoria a treia, cu două benzi de circulație, cu lățimea părții carosabile de 7-8m, prevăzută cu trotuar și șanț pentru colectarea apelor pluviale.

Amplasamentul are front la str. Livezeni de cca. 100m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul propus pentru reglementare are o suprafață totală de **7.678** mp și compune din cinci parcele evidențiate în următoarele cărți funciare:

- **CF nr. 133872 / Târgu Mureș**, teren cu suprafața de 3.099 mp, proprietate a S.C. ROMPRODUS S.R.L., cu categoria de folosință curți - construcții.
Terenul este construit cu 2 corpuri de clădire:
 - C1 – hală de producție și sediu, cu regim de înălțime S+P+E+M, cu $Sc = 343mp$;
 - C2 – hală de producție, cu regim de înălțime P+E_{parțial}, cu $Sc = 533mp$.
- **CF nr. 120627 / Târgu Mureș**, teren cu suprafața de 1.580 mp, proprietate a fam. Ormenișan Ștefan și soția Ormenișan Olivia, cu categoria de folosință curți - construcții.
Terenul este construit cu o clădire C1 - casă de locuit, cu regim de înălțime de D+P+M;
- **CF nr. 120850 / Târgu Mureș**, teren cu suprafața de 1.599 mp, proprietate a fam. Marin Ovidiu-Adrian și soția Marin Claudia Elena, cu categoria de folosință curți – construcții,
Terenul este construit cu o clădire C1 - casă de locuit, cu regim de înălțime de D+P+M;
- **CF nr. 141980 / Târgu Mureș**, teren cu suprafața de 704 mp, proprietate a fam. Ormenișan Ștefan și soția Ormenișan Olivia, neconstruit;
- **CF nr. 131020 / Târgu Mureș**, teren cu suprafața de 696 mp, proprietate a fam. Marin Ovidiu-Adrian și soția Marin Claudia Elena, neconstruit.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile din imediata vecinătate, dinpre est și vest, sunt construite cu locuințe individuale. În partea de sud-vest se învecinează cu un teren construit cu o hală de producție mobilier.

La sud și sud-est de zona studiată sunt în derulare construcții de locuințe colective (cu regim de înălțime începând de la S+P+6, până la max S+P+10).

La vest de zona studiată este în derulare un PUZ – Reversie zonă funcțională pentru construire locuințe colective (D+P6E+R).

La nord de zona studiată, pe parte opusă a stăzii Livezeni, sunt construite / în curs de construire locuințe individuale.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

POT = 17,69 %

CUT = 0,31

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este în curs de echipare cu servicii și dotări.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile construite în prezent, au spații verzi amenajate.

Terenurile neconstruite sunt terenuri arabile, întreținute.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- accese auto și pietonal separate pentru fiecare proprietate - lipsă circulații, platforme și locuri de parcare în incintă, sistematizate și corelate cu funcțiunea propusă	- asigurarea accesului în corelare cu funcțiunile preconizate - amenajare drumuri de incintă, platforme și parcaje
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- fond construit existent la care se renunța SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	- reglementarea terenului pentru locuinte colective
- spații plantate existente la care se renunță	- reglementarea spațiilor plantate și de protecție, în concordanță cu funcțiunea propusă
PROBLEME DE MEDIU	
- nu este cazul	- nu este cazul
PROTEJAREA ZONELOR	
- nu este cazul	- funcțiunea propusă este în concordanță cu funcțiunea predominantă din zonă

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 definită. Pe strada Livezeni există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Aquaserv S.R.L., pe strada Livezeni există rețele de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., pe strada Livezeni există o conductă de gaz de presiune redusă, PE 200 mm subterană.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului studiat sunt în exploatare linii electrice subterane (2xLES 20kV + LES 0,4kV) de medie și de joasă tensiune.

Conducte de transport gaze naturale – Conform avizului **TRANSGAZ nr.7952/135/03.02.2025**, conductele de transport au fost deviate la peste 150m distanță de limita cea mai apropiată a amplasamentului beneficiarilor, iar zona de protecție aferentă acestora s-a mutat odată cu ele, conform planșei U001.1.

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 colective.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

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

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

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei și încadrarea în UTR **CMLz – Zona de locuințe colective mari (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (manageriale, sănătate, învățământ, turism, loisir), servicii conexe (birouri, alimentare publică) și spații comerciale.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- *studiul topografic* cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- *studiul geotehnic* prin care s-au stabilit caracteristicile geotehnice și geomorfologice ale zonei;
- *studiul de circulație* pentru stabilirea condițiilor de dezvoltare a acceselor la amplasament în corelare cu circulația din zonă și cu capacitățile necesare pentru funcțiunile propuse;
- *studiu de însorire* pentru a stabili modul în care construcțiile propuse vor afecta însorirea construcțiilor din vecinătate.

Avizele obținute de la furnizorii de utilități confirmă că terenul poate fi echipat cu infrastructura edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului. Soluțiile de echipare sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic în vederea realizării investiției propuse.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Conform PUG Târgu Mureș în vigoare, terenul este încadrat în:

UTR CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 și UTR 5 – Culoare de protecția față de de infrastructura tehnică.

UTR CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

Utilizări admise

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare;
- Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Lăcașuri de cult;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizări admise cu condiționări

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasate învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto; alte tipuri de servicii pentru autovehicole;
- Curățătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea de materialelor refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice / spațiile plantate.

Indicatori urbanistici:

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT-% m2 AC/m2 teren)**
- POTmax, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:
 - POTmax=65% cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea unui POT max de 70%;
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT m2 ADC/m2 teren)**
- CUTmax, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:
 - CUTmax=2,0 cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat;

UTR 5 – Culoare de protecție față de de infrastructura tehnică

Utilizări admise

- Intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Utilizări admise cu condiționări

- Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilă, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Având în vedere faptul că în acest moment, conductele de transport gaze naturale, care au fost motivul instituirii zonei de protecție **V5**, conform avizului TRANSGAZ nr.7952/135/03.02.2025, au fost deviate la peste 150m distanță de limita cea mai apropiată a amplasamentului beneficiarilor, iar zona de protecție aferentă acestora s-a mutat odată cu ele, terenul în cauză nu mai este grevat în niciun fel de zona de protecție.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

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)

Accesul auto și pietonal la teren se va realiza din strada Livezeni (DJ135), stradă ce urmează a fi modernizată, astfel încât să rezulte o îmbunătățire și o fluidizare a circulației auto.

Strada Livezeni urmează a avea o ampriză de 19,40 m: patru benzi de circulație auto a câte 3,50 m fiecare (câte două benzi pe sens), câte o pistă de biciclete pe sens (lățime de 1,50m fiecare) și trotuare de 1,20 m.

Intrarea și ieșirea, în și de pe amplasament, se vor realiza prin nord-est și nord-vest, prin 2 străzi cu ampriza minimă de 7,50m (carosabil din două benzi cu lățimea minimă de 2,75 m fiecare și trotuare laterale cu lățimea de 1,0 m fiecare).

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterrane); investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare, conform Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. Tg.Mureș nr. 6/28.01.2021.

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 în incintă și vor fi asigurate condiții pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Am prevăzut prin acest P.U.Z. scoaterea terenului beneficiarilor de sub interdicția de construire (V5), instituită prin P.U.G., și reglementarea urbanistică a terenurilor cu încadrarea în:

UTR CMLz – Zona mixtă – Zona de locuințe colective mari (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (manageriale, sănătate, învățământ, turism, loisir), servicii conexe (birouri, alimentare publică) și spații comerciale.

Utilizări admise:

- locuințe colective; la nivelul parterului zona de locuințe va putea ocupa maxim 70% din suprafața construită totală a nivelului și va fi amplasată cu precădere spre interiorul incintei;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, garaje, locuri de joacă pentru copii interioare (la parterul clădirilor) și exterioare, terenuri de sport, spații plantate, împrejurii.

Utilizări admise cu condiționări:

Se admit următoarele funcțiuni aferente funcțiunii de locuire: servicii de interes general (manageriale, birouri, reprezentanțe, sănătate, învățământ, turism, loisir, alimentație publică), spații pentru servicii de promovare (imprimerie, centru fotografii color) și spații comerciale.

Serviciile și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit vor putea ocupa minim 30% din suprafața construită a nivelului.

Condiționări:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor, cu excepția apartamentelor care includ și spații pentru activități liberale;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de o unitate funcțională independentă să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali;
- spațiile cu alte funcțiuni de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- fac excepție creșele și grădinițele care vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață utilă minimă de 200mp, corelată cu capacitatea funcțiunilor.

Utilizări interzise:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- spații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**Modul de integrare a investiției în zona**

Amplasamentul este înconjurat de terenuri pe care s-au propus și aprobat următoarele documentații de urbanism:

- spre Est și Sud, se află în derulare proiecte de construire locuințe colective (S+P+6, max S+P+10), în baza unor planuri urbanistice aprobate: PUZ Dolomiti aprobat prin HCL NR. 45/24.02.2022 și PUZ Fomco aprobat prin H.C.L. 220/2017 și HCL NR. 272/2018.

La vest de zona studiată, pe terenul din str.Livezeni nr.8 este în derulare un PUZ – Reconvertire zonă funcțională pentru construire locuințe colective (D+P6E+R).

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Pe amplasamentul studiat se dorește construirea unui miniansamblu rezidențial 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):

Clădirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10m;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **10,0** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **10,0** metri.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică prin intermediul unei străzi private.

Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesul la parcele se va face prin alei de circulație racordate la trama publică a localității.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate branșamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice;
- evacuarea și captarea apelor meteorice se va face numai în rețeaua de canalizare;
- se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public, organizate pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim maxim de înălțime: $S_{tehnico} + D_{tehnico} + P + 6E + R$
- $H_{maxim} = 26,0$ m

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente, corelate cu funcțiunile adăpostire.

Staționarea autovehiculelor

Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp; Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate;
- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații auto.

Împrejmuiri și porți de acces

- Împrejmuirile, unde este cazul, vor fi de tipul gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.
- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- Împrejmuirile nu sunt obligatorii; ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de îmbrăcămintele suprafețelor aferente domeniului public și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL - situatie existenta		
	mp	%
CLADIRI exist	1.358,00	17,69%
CAROSABILE, TROTUARE	2.220,00	28,91%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.100,00	53,40%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	7.678,00	100,00%
POT exist =		17,69%
CUT exist =		0,31

BILANT TERITORIAL - situatie propusa		
	mp	%
CLADIRI prop, maxim	2.073,06	27,00%
CAROSABILE, PLATFORME in incinta	3301,54	43,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI, minim	2303,40	30,00%
TOTAL	7.678,00	100,00%
POT propus zona studiata =		27,00%
CUT propus zona studiata =		2,00

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

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

- POT max = 27 % din care: 18,9% locuințe colective
8,1% servicii și echipamente publice

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

- CUT max = 2,0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, pe str. Livezeni, există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și rețele de telecomunicații.

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

Toate racordurile vor fi subterane.

În incintă se va asigura un spațiu special amenajat pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Pentru preluarea și transportarea deșeurilor în vederea depozitării finale / reciclării, locatarii vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

3.7 Protecția mediului

Construirea de locuințe colective 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.

Dezvoltarea zonei va cuprinde o serie de măsuri de protecție a mediului:

- Echiparea cu rețele de alimentare cu apă și canalizare

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

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

- Asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta deșeuri municipale.

Deșeurile rezultate se vor colecta selectiv, în spații special amenajate, de unde se vor prelua de către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării acestora pe bază de contract.

- Amenajarea de spații verzi – se propune amenajarea a minim 25% din suprafața terenului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate în PUZ au o suprafață totală de 7.678 mp și sunt proprietăți private.

Forma de proprietate a terenurilor nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

Pentru suprafața de teren de cca. 220 mp necesară pentru supralărgirea str. Livezeni se va nota interdicție de construire, până la stabilirea traseului și profilului final al străzii.

- Suprafața definitivă se va stabili după realizarea proiectului tehnic pentru supralărgirea str. Livezeni;
- Până la clarificarea profilului străzii Livezeni, terenul va rămâne în proprietatea beneficiarului, cu interdicție de construire.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei, cu încadrarea în:

UTR CML – Zona mixtă – Zona de locuințe colective mari (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (servicii manageriale, comert, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentație publică).

Promovarea investiției va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social, funcțiunile propuse răspunzând necesităților de locuire ale populației atât din municipiul Tg. Mureș, cât și din zonele limitrofe.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent

PUZ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI REGLEMENTĂRI ACCESE

– Mun.Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 24-28, jud. Mureș –

UTR CMLz – Zona de locuințe colective mari (D+P+6E+R) cu servicii de interes general (manageriale, sănătate, învățământ, turism, loisir), servicii conexe (birouri, alimentare publică) și spații comerciale

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 afărent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 27.06.1996,
Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș,
Regulamentul Local de Urbanism afărent PUG Târgu Mureș,
Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afărent 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.

Ansamblul de locuit va fi prietenos față de locuitori, acordând atenție specială nevoilor familiilor cu copii mici, persoane în vârstă, persoane cu dizabilități.

Pentru o dezvoltare armonioasă din punct de vedere fizic și psihic, copii mici au nevoie de spații de joacă sigure și care să le permită dezvoltarea treptată a independenței față de părinți. Mediul de joacă trebuie să fie fără riscuri fizice și sociale și să le ofere ocazia să exploreze natura, fără prezența imediată a părinților.

În incinta reglementată pot fi incluse locuri de joacă exterioare și interioare, sală de sport / sală de fitness / sală biliard, tenis de masă / teren de sport / pistă de alergare / pistă pentru biciclete, loc pentru grătar, sală de birouri pentru persoanele care lucrează de la distanță, zonă pentru socializare, etc.

Se va asigura circulație fără obstacole fizice și fără denivelări bruște, utile atât pentru persoanele cu dizabilități, cât și pentru părinții care însoțesc copii în cărucior, se va asigura orientarea persoanelor cu deficiențe de vedere prin pavaj tactil în lungul direcțiilor de circulație interioară și către intrările în clădire, se va marca schimbarea de nivel și se vor utiliza balustrade la intrările în clădirile de locuințe.

Ansamblul de locuit va fi prietenos față de mediu. Suprafața aleilor pietonale va fi impermeabilă, se vor identifica și implementa soluții de colectare a apei pluviale de pe zonele impermeabilizate, în scopul reutilizării pentru irigații. Iluminatul public interior va fi alimentat din surse regenerabile de energie.

Clădirile vor fi NZEB, se va asigura umbră pentru perioada caldă.

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).

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

- locuințe colective; la nivelul parterului zona de locuințe va putea ocupa maxim 70% din suprafața construită totală a nivelului și va fi amplasată cu precădere spre interiorul incintei;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: * căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, garaje,
 - * locuri de joacă pentru copii exterioare și interioare (la parterul clădirilor),
 - * terenuri de sport, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări:

Se admit următoarele funcțiuni aferente funcțiunii de locuire: servicii de interes general (manageriale, birouri, reprezentanțe, sănătate, învățământ, turism, loisir, alimentație publică), spații pentru servicii de promovare (imprimerie, centru fotografii color) și spații comerciale.

Serviciile și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit vor putea ocupa minim 30% din suprafața construită a parterului.

Condiționări:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor, cu excepția apartamentelor care includ și spații pentru activități liberale;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de o unitate funcțională independentă să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali;
- spațiile cu alte funcțiuni de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- fac excepție creșele și grădinițele care vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață utilă minimă de 200mp, corelată cu capacitatea funcțiunilor.

Utilizări interzise:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- spații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Clădirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Amplasarea față de drumuri publice

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică organizarea, dirijarea și desfășurarea traficului 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 cu minim 10m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **10,0** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **10,0** metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanță minimă dintre două clădiri în sistem izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regim maxim de înălțime: $S_{tehnice} + D_{tehnice} + P + 6E + R$
- $H_{maxim} = 26,0m$

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesul la parcele se va face prin alei de circulație racordate la trama publică a localității.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate bransamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice;
- evacuarea și captarea apelor meteorice se va face numai în rețeaua de canalizare;
- se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public, organizate pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

VII. PREVEDERI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente, corelate cu funcțiunile adăpostire.

Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Spații libere și spații plantate

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.
- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafață;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate;
- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații auto.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile, unde este cazul, vor fi de tipul gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.
- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- Împrejmuirile nu sunt obligatorii; ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de îmbrăcămințile suprafețelor aferente domeniului public și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

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

- POT max = 27 % din care: 18,9% locuințe colective
8,1% servicii și echipamente publice

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

- CUT max = 2,0

UTR V5 - Culoare de protecția față de de infrastructura tehnică

Având în vedere faptul că în acest moment, conductele de transport gaze naturale, care au fost motivul instituirii zonei de protecție **V5**, conform avizului TRANSGAZ nr.7952/135/03.02.2025, au fost deviate la peste 150m distanță de limita cea mai apropiată a amplasamentului beneficiarilor, iar zona de protecție aferentă acestora s-a mutat odată cu ele, terenul nu mai este grevat în niciun fel de zona de protecție.

Terenul va fi integral reglementat ca fiind în UTR **CMLz**.

Sef 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

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		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 beneficiari
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	beneficiari
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	beneficiari
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	beneficiari
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		beneficiari
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.	beneficiari
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	beneficiari
b.3	<i>Cheltuieli pentru investiția de bază:</i> - Construcții și instalații - Dotări	beneficiari
b.4	<i>Alte cheltuieli:</i> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	beneficiari

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.

În momentul aprobării proiectului de supralărgire a străzii Livezeni de către municipiul Târgu Mureș, dacă investiția din PUZ se realizează anterior investiției U.A.T., beneficiarii nu vor avea pretenții bănești referitor la partea din investiția realizată care va fi afectată de noua configurație a străzii Livezeni.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcții anexe gospodărești ale exploatarea 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

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

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

Suprafață / Aria construită desfășurată (prescurtat: Acd) - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. 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, cinematografelor, 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. Subsoli, încălzirile 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 magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). 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 parcellar 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 cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

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