

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU REALIZARE SEDIU DE FIRMĂ, SHOWROOM, ATELIER CONFECTIONARE MIC MOBILIER DIN LEMN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESE ŞI UTILITĂŢI

Mun. Tîrgu Mureş, str. Băneasa, F.N., jud. Mureş

Beneficiar:

S.C. DECOREX PROD S.R.L.

Elaborator:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Data:

2020

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

ing. SZŐCS Angela _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 527 din 21.04.2020
Extras C.F. nr. 121831 / Tîrgu Mureş
Aviz C.T.A.T.U. nr. 9/39 / 10.06.2020
Aviz de oportunitate nr. 15 din 30.06.2020
Aviz Aquaserv nr. 688 / 06.08.2020
Aviz DelgazGrid nr. 212453751 / 29.06.2020
Aviz Electrica nr. 70302027667 / 24.09.2020
Aviz Telekom nr. 272 / 2020
Aviz Direcția Tehnică, Biroul Energetic nr. 172 / 02.10.2020
Aviz ADP nr. 181 / 25.09.2020
Aviz ADP privind siguranța circulației nr. 544/18.01.2021
Aviz ISU Horea nr. 2960338 din 15.09.2020
Notificare DSP nr. 1381 / 16.09.2020
Decizia de încadrare APM nr. 9227 din 06.10.2020
Aviz ANIF nr. 85 din 09.09.2020
Aviz C.T.A.T.U. pt. PUZ nr. 12/12 din 12.02.2021
Declarație proprietar
Acorduri vecini
Panouri de informare
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice, anunț de informare
Studiu de trafic
Studiu geotehnic

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001.1 Plan încadrare în localitate Plan încadrare în zonă	sc. 1:5.000
U 001.2 Încadrare în PUG Tîrgu – Mureş Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:10.000 sc. 1:1000
U 002 Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500
U 003 Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1:500
U 004 Reglementari Echipare Edilitara	sc. 1:500
U 005 Proprietate asupra terenurilor	sc. 1:500
U 006.1 Propunere de mobilare varianta 1	sc. 1:500
U 006.2 Propunere de mobilare varianta 2	sc. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU REALIZARE SEDIU DE FIRMĂ, SHOWROOM, ATELIER CONFECTIONARE MIC MOBILIER DIN LEMN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESE ŞI UTILITĂŢI

1.1.2 Amplasament: Mun.Tg. Mureş, str. Băneasa, F.N., jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: S.C. DECOREX PROD S.R.L.

Sediu: Bucureşti, sector 1, Calea Floreasca, nr.169 A, corp A, birou 2020, campus 02, Etaj 4
CUI 14997275, nr. înregistrare O.R.C.: J40/11890/2020

1.1.4 Elaborator P.U.Z: S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tg. Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării 2020

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a realizat la solicitarea beneficiarului, în baza Avizului de Oportunitate nr. 15 din 30.06.2020 şi a Certificatului de Urbanism nr. 527 din 21.04.2020.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului detinut de beneficiar, în scopul realizării unei investiţii productive şi de servicii.

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente coroborată cu intenţiile şi direcţiile de dezvoltare propuse de beneficiar şi aprobate de autoritatea publică locală.

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

- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate,
- oportunitatea investiţiilor propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureş, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002 prelungit prin H.C.L. nr. 378 / 18.12.2018, zona studiată se încadrează în UTR LM – Zonă mixtă cu locuinţe individuale şi colective mici şi activităţi productive.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluţiei propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte - locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea. Zona este eterogenă din punct de vedere urbanistic deoarece în decursul timpului au fost promovate atât locuințe cât și alte funcțiuni, inclusiv cu caracter individual.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de sud-vest a localității, pe strada Băneasa, FN, conform planului de încadrare anexat.

Zona vizată se compune dintr-o singură parcelă evidențiată în:

- C.F. nr. 121831 / Tg. Mureș, nr. cad. 121831, cu suprafața de 4.243 mp – teren proprietate a S.C. DECOREX PROD S.R.L.

Terenul se învecinează la Sud cu strada Băneasa și în rest cu loturi particulare libere sau construite.

Accesul pe amplasamentul studiat se face din str. Băneasa.

Nivelitic terenul este plat, fără diferențe de nivel semnificative. Terenul este parțial împrejmuit și neconstruit.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș (planșa nr.19, L-35-XIII – carou a3), zona central nordică pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal drept a pârâului Budiu, curs inferior. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate al râului și moderat dezvoltate a pârâului, 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). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Amplasamentul, intravilan, este situat pe teritoriul administrativ al orașului Târgu Mureș, în partea vestică sud-vestică a localității, mal stâng al râului Mureș, respectiv mal drept al pârâului Budiu, str. Băneasa FN, zonă de terasă joasă, identificat conform extras C.F. nr. 121831 / Tg. Mures.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona mediană a terasei de luncă a râului Mureș și marginală a pârâului Budiu. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, teren plan / orizontal, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Amplasamentul este parțial amenajat prin umpluturi vechi, de proveniență necunoscută și grad de compactare incert.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord nord-est spre direcția sud-vest, și tributarul lui de stânga, pârâul Budiu, ce străbate regiunea dinspre sud-est spre vest nord-vest, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonat în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

În urma forajelor executate s-au identificat următoarele stratificații caracteristice locale:

F.1	F.2
0,00–0,50 m sol vegetal / scoarță de alterare	0,00–0,50m sol vegetal / scoarță de alterare
0,50–1,40 m praf nisipos negru, plasticitate medie, stare plastic tare, porozitate ridicată	0,50–1,50 m praf argilos negru, plasticitate mare, stare plastic vârtos, porozitate mare, foarte umedă
1,40–2,30 m nisip fin argilos galben cenușiu / cenușiu gălbui, de la 2,00 m mâlos, spre bază cu pietriș, stare medie îndesată / afânată	1,50–2,20 m nisip fin argilos galben cenușiu / cenușiu gălbui, de la 2,20 m mâlos, spre bază cu pietriș, stare afânată, foarte umedă
2,30–2,80 m nisip fin mâlos cenușiu cu pietriș, stare afânată, umedă	2,20–3,10 m nisip fin mâlos cenușiu cu pietriș, stare afânată, umedă
2,80–6,30 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată	3,10–6,40 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată
6,30–7,00 m marnă argiloasă cenușie vineție, alterată, plasticitate medie, stare plastic tare	6,40–7,00 m marnă argiloasă cenușie vineție, alterată, plasticitate medie, stare plastic tare
F.3	F.4
0,00–0,50 m sol vegetal / scoarță de alterare	0,00–0,50 m umplutură pământoasă neagră cu moloz și pietriș
0,50–1,60 m praf, slab nisipos, negru, plasticitate mare, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, umiditate mare	0,50–1,60 m praf, slab nisipos, negru, plasticitate mare, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, umiditate mare
1,60–2,40 m nisip fin mediu argilos galben cenușiu / cenușiu gălbui, de la 1,70 m mâlos, spre bază cu pietriș, stare medie îndesată, slab umedă	1,60–2,40 m nisip fin argilos galben cenușiu / cenușiu gălbui, stare afânată, foarte umedă
2,40–3,00 m nisip fin mâlos cenușiu cu pietriș, stare medie îndesată	2,40–3,50 m nisip fin mediu mâlos cenușiu, spre bază cu pietriș, stare medie îndesată
2,40–6,20 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată	3,50–6,60 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată
6,20–7,00 m marnă argiloasă cenușie vineție, alterată, plasticitate medie, stare plastic tare	6,60–7,00 m marnă argiloasă cenușie vineție, alterată, plasticitate medie, stare plastic tare
F.5	
0,00–0,50 m sol vegetal / scoarță de alterare	
0,50–1,30 m argilă prăfoasă, slab nisipoasă, neagră, plasticitate medie, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, umedă	

1,30–1,90 m	nisip fin argilos galben cenușiu / cenușiu gălbui, de la 2,00 m mâlos, spre bază cu pietriș, stare medie îndesată / afânată
1,90–2,80 m	nisip mediu mâlos cenușiu cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată
2,80–6,20 m	pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată
6,20–7,00 m	marnă argiloasă cenușie vineție, alterată, plasticitate medie, stare plastic tare

Din punct de vedere al stabilității generale, terenul este stabil. Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca zonă bună (fără restricții pentru construit).

Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de 2,40 m (F.3) ÷ 2,80 m (F.4), caracterizat prin nivel moderat ascensional, aflat sub presiune medie, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 m față de cotele mai sus amintite, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor, dacă acestea coboară sub nivelul critic hidrodinamic al apei subterane mai sus amintit (sub -1,40 m față de C.T.A. / C.T.N.).

Date climatice

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief și prezența culoarelor largi de vale introduc o serie de variații topoclimatice.

Precipitațiile medii anuale sunt cuprinse între 600 și 1000mm, iar temperatura medie a aerului între 6-9°C. Conform hărții cu repartiția după indicele Thornthwaite, arealul se încadrează în "tip climatic" cu $I_m=0-20$.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de - 0,80 ÷ - 0,90m.

Seismicitatea

Conform normativului P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15.g$ 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

În zona amplasamentului, în partea sudică este o stradă de categoria III-a cu îmbrăcăminte din beton asfaltic, strada Băneasa, iar în partea nord-estică este o stradă fără prospect standardizat, strada Albinei.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face direct din strada Băneasa.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 4.243mp.

În prezent terenul este neconstruit, și este parțial împrejmuit.

Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt parțial libere, parțial ocupate de firme care desfășoară activități de tip industrial și de locuințe unifamiliale.

2.6 Echiparea edilitară

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

Rețelele edilitare sunt pozate în lungul străzii Băneasa.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată se află în vecinătatea străzii Băneasa, stradă cu trafic de autovehicule în creștere.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- drum de acces la parcelă neamenajat și nesistemizat	- amenajarea accesului la parcelă
- drumuri de incintă și platforme auto inexistente	- amenajarea drumurilor și platformei auto de incintă conform cu noua activitate
- parcaje inexistente	- amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zona studiată neconstruită și nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zonă
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute - teren viran	- reglementarea modului de asigurare al spațiilor plantate conform regulamentului aferent PUG Tg. Mureș
PROBLEME DE MEDIU	
- noxe provenite de la vehiculele aflate în trafic pe strada Băneasa	- plantație de protecție la limita parcelei spre strada Băneasa
- depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	- amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitare deșeuri, conform normelor în vigoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- nu este cazul	-

2.9 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic rezultă că terenul este relativ plat, nu prezintă probleme de suprapunere cu terenurile din zonă și este ușor accesibil din strada Băneasa.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, concluzia fiind că nu prezintă riscuri de alunecare iar condițiile de fundare pentru construcții se încadrează în limitele normale, fără a fi necesare lucrări speciale de consolidare și / sau stabilizare.

Din avizele de amplasament emise de furnizorii de utilități pentru documentații similare, rezultă că terenurile pot fi echipate cu infrastructura edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului.

Din analiza făcută cu beneficiarul, s-au conturat următoarele cerințe:

- reglementarea lotului în favoarea funcțiilor de activități productive;

- asigurarea cadrului legal necesar pentru autorizarea de construcții compatibile cu obiectul de activitate al beneficiarului.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – LM – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

În UTR – LM - sunt valabile următoarele utilizări funcționale

LM - Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

LM - Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 500mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

LM - Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subrezistență;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

Propunerea de mobilitate va cuprinde clădiri, platforme circulabile (auto și pietonal), zone verzi. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se va putea face direct din str. Băneasa.

În interiorul zonei studiate circulația se va realiza prin drumuri și platforme de incintă. În urma organizării circulației, drumurile din incintă vor avea lățimea minimă de 3,5 m și vor fi dispuse de regulă perimetral clădirilor. În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Se vor asigura parcaje în interiorul incintei, care vor asigura necesarul de locuri de parcare în corelație cu activitățile desfășurate.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea zonei studiate pentru realizarea de sediu de firmă, showroom, atelier confecționare mic mobilier din lemn și utilități complementare. Se menține

categorია funcțională atribuită, respectiv UTR "LM_z" – zona mixta cu locuințe individuale și colective mici și activități productive, fără a depăși 1500mp arie construită desfasurata (ACD).

În UTR – LM_z - sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **1500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Se păstrează indicatorii urbanistici stabiliți prin RLU aferent PUG Tg. Mureș în vigoare, pentru acest UTR:

$$POT_{\max} = 50\%$$

$$CUT_{\max} = 4mc/mp \text{ teren}$$

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

- a) să aibă suprafața minimă de:
 - 500 mp pentru funcțiuni de locuire individuală, comerț de proximitate și servicii nepoluante
 - 1.000 mp pentru restul funcțiilor admise prin P.U.Z.
- b) acces direct dintr-o stradă publică sau dintr-o cale de servitute cu lățimea de minim 5,5 m
- c) lățimea parcelei să fie mai mică sau egală cu adâncimea ei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim:

- - 4,0 m față de str. Baneasa
- - 3,0 m față de calea de servitute care asigură legătura cu str. Băneasa.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0metri;

În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

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 5,0metri;

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanță minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri;

Circulații și accese

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

Staționarea autovehiculelor

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

Stabilirea numărului de parcări pentru locuințe se va face conform Regulamentului aprobat prin H.C.L. Tg.Mures nr.6 din 28.01.2021, astfel:

- a) Pentru locuințe:
 - minim 1 loc de parcare pentru o locuință / apartament cu o suprafață construită desfășurată maximă de 120mp
 - minim 2 locuri de parcare pentru o locuință / apartament cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 120mp
 - la stabilirea suprafeței construite desfășurate nu se ia în calcul suprafața construită a garajului
 - la nivelul ansamblului de locuințe, la numărul total de parcări rezultate prin calcul se asigură un plus de parcări reprezentând minim 10% din numărul parcărilor rezultate, pentru vizitatori
- b) Pentru restul funcțiunilor, calculul numărului minim de parcări necesare se face în conformitate cu prevederile R.G.U. pentru fiecare funcțiune în parte, după caz.

Zona îngustă a amplasamentului reglementat prin care se face legătura cu strada Băneasa permite, pe lângă accesul auto și pietonal în incintă, și amenajarea a maxim 14 locuri de parcare la nivelul solului, asigurate cu zonă verde și arbori, precum și amplasarea de rasteluri de biciclete, conform prevederilor H.C.L. Tg. Mures nr.6 / 2021.

Aceste facilități pot fi utilizate ca zonă preuzinală pentru funcțiunile productive (activități cu caracter comercial, industrial sau servicii nepoluante) sau ca zonă de parcare pentru vizitatori în cazul funcțiunilor de locuire colectivă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Reginul maxim de înălțime P+2

Înălțimea maximă a clădirilor 12 metri

Fac excepție, instalațiile tehnologice și clădirile industriale în porțiunile în care acestea adăpostesc instalații tehnologice necesare procesului de producție, cu înălțime mai mare.

În aceste condiții se admite supraînălțarea acoperișurilor în zona respectivă astfel încât să fie asigurată aceiași înălțime și pe zona de siguranță a echipamentelor utilajelor.

Se admit depășiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate branșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se vor asigura platforme pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv dotate cu recipienti dedicați (deșeuri municipale, plastic, hârtie, etc.), acestea vor fi asigurate în limita amplasamentului, în afara circulațiilor publice astfel încât să asigure accesul ușor al autospecialelor de colectare.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

Plantarea de copaci în zona parcarilor de la nivelul solului

Confom H.C.L. nr.6 din 28.01.2021 al C.L. mun. Tg.Mures:

- se va planta de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului câte 1 copac la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului

- copacii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcarii

- în cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea copacilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcarii.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă eventual, dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI existente	0,00	0,00%
CAROSABILE, PLATFORME	0,00	0,00%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII VERZI - arabil	4.243,00	100,00%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	4.243,00	100,00

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI propuse	1.200,00	28,28%
CAROSABILE, TROTUARE propuse	2.039,00	48,06%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	1.004,00	23,66%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	4.243,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0,00 %	POT minim = 0,00 %,
	POT max. admis = 50,00 %
CUT existent = 0,00	CUT minim = 0,00
	CUT maxim - civile = 0,75 (pentru P+1)
	= 1,00 (pentru P+2)
	CUT maxim - construcții = 4 mc/mp teren
	producție și depozitare

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incinta va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

Se recomandă reducerea consumurilor de energie convențională prin utilizarea de sisteme pentru producerea de energie verde (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură).

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată. Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere a mediului.

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Se va asigura fonoizolarea clădirilor și utilajelor astfel încât să se reducă zgomotul la limita incintei sub valorile maxim admise.

Din activitatea funcțiilor existente în incintă pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;

- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizare stradală;
- **ape pluviale din parcuri** cu mai mult de 10 locuri – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare stradală.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în puștele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi se va face în baza contractului încheiat cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi în concordanță cu funcțiunile adăpostite și va urmări încadrarea în contextul urbanistic adaptat noilor funcțiuni și cu o personalitate proprie incintelor, la un nivel calitativ net superior ca volumetrie, materiale de construcție și finisaje.

Dezvoltarea zonei ca zonă de industrie nepoluantă și servicii va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

**P.U.Z. – ZONAL ÎN SCOPUL REGLEMENTĂRII TERENULUI
PENTRU REALIZARE SEDIU DE FIRMA, SHOWROOM, ATELIER CONFECTIONARE MIC
MOBILIER DIN LEMN SI UTILITATI COMPLEMENTARE (ACCES PIETONAL SI AUTO, ALEI
INTERIOARE, PARCAJE, REȚELE EDILITARE, MOBILIER URBAN)**

UTR – LMz – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive

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

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereat 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 Unitatea Teritorială de Referință LM – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Autorizarea 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. Se va respecta accesul legal instituit a mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **1500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

- a) să aibă suprafața minimă de:
 - 500 mp pentru funcțiuni de locuire individuală, comerț de proximitate și servicii nepoluante
 - 1.000 mp pentru restul funcțiunilor admise prin P.U.Z.
- b) acces direct dintr-o stradă publică sau dintr-o cale de servitute cu lățimea de minim 5,5 m
- c) lățimea parcelei să fie mai mică sau cel puțin egală cu adâncimea ei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim:

- - 4,0 m față de str. Baneasa
- - 3,0 m față de calea de servitute care asigură legătura cu str. Băneasa.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0metri;

În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

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 5,0metri;

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanță minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri.

Circulații și accese

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

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, conform Stabilirea numărului de parcări pentru locuințe se va face conform Regulamentului aprobat prin H.C.L. Tg.Mures nr.6 din 28.01.2021, astfel:

a) Pentru locuințe:

- minim 1 loc de parcare pentru o locuință / apartament cu o suprafață construită desfășurată maximă de 120mp
- minim 2 locuri de parcare pentru o locuință / apartament cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 120mp
- la stabilirea suprafeței construite desfășurate nu se ia în calcul suprafața construită a garajului
- la nivelul ansamblului de locuințe, la numărul total de parcări rezultate prin calcul se asigură un plus de parcări reprezentând minim 10% din numărul parcărilor rezultate, pentru vizitatori

b) Pentru restul funcțiunilor, calculul numărului minim de parcări necesare se face în conformitate cu prevederile R.G.U. pentru fiecare funcțiune în parte, după caz.

Zona îngustă a amplasamentului reglementat prin care se face legătura cu strada Băneasa permite, pe lângă accesul auto și pietonal în incintă, și amenajarea a maxim 14 locuri de parcare la nivelul solului, asigurate cu zonă verde și arbori, precum și amplasarea de rasteluri de biciclete, conform prevederilor H.C.L. Tg. Mures nr.6 / 2021.

Aceste facilități pot fi utilizate ca zonă preuzinală pentru funcțiunile productive (activități cu caracter comercial, industrial sau servicii nepoluante) sau ca zonă de parcare pentru vizitatori în cazul funcțiunilor de locuire colectivă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Reginul maxim de înălțime P+2

Înălțimea maximă a clădirilor 12 metri

Fac excepție, instalațiile tehnologice și clădirile industriale în porțiunile în care acestea adăpostesc instalații tehnologice necesare procesului de producție, cu înălțime mai mare.

În aceste condiții se admite supraînălțarea acoperișurilor în zona respectivă astfel încât să fie asigurată aceiași înălțime și pe zona de siguranță a echipamentelor utilajelor.

Se admit depășiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- se vor asigura platforme pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv dotate cu recipienți dedicați (deșeuri municipale, plastic, hârtie, etc.), acestea vor fi asigurate în limita amplasamentului, în afara circulațiilor publice astfel încât să asigure accesul ușor al autospecialelor de colectare.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Plantarea de copaci în zona parcarilor de la nivelul solului

Conform H.C.L. nr.6 din 28.01.2021 al C.L. mun. Tg.Mureș:

- se va planta de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului câte 1 copac la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului
- copacii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcarii
- în cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea copacilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcarii.

În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă eventual dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 50 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim - civile = 0,75 (pentru P+1)
= 1,00 (pentru P+2)
- CUT maxim - construcții = 4 mc/mp teren
producție și depozitare

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

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 beneficiar / proprietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Amenajari pentru protecția mediului.	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorului de rețele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apă și canalizare; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații - Dotări	proprietar
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

Distantele 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, scârilor 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.

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

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

Intravilanul localității - teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectiv de utilitate publică - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui 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 colaborare între Stat și colectivități locale, firme private, societate civilă pentru realizarea unui proiect de interes larg, relații în cadrul cărora fiecare are rolul său, dar ține cont de părerea celorlalți. Totul se împarte, sarcinile, riscurile, se inventează noi metode adoptate fiecărei situații.

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

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

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

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

Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu

funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună - ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri

de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării 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 exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000).

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

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

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

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