

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
RECONFORMARE ZONĂ PENTRU REAMENAJARE,
DESFIINŢARE PARŢIALĂ ŞI EXTINDERE
SHOWROOM AUTOMOBILE, AMPLASARE
TOTEMURI ŞI STEAGURI PUBLICITARE**

Municipiul Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 304, jud. Mureş

Beneficiar:
S.C. MURI BENZ OIL S.R.L.
Tg.Mureş, B.dul Pandurilor nr.53/A, jud. Mureş

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Căluşeri, jud. Mureş

Data:
2019

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 128 din 23.01.2018
Aviz Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism nr.8/88 din 31.08.2017
Aviz Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism nr.30/87 din 12.06.2018
Aviz Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism nr.2/126 din 20.12.2018
Aviz de oportunitate nr. 8 / 08.03.2019
Extras C.F. nr. 139151/Tg. Mures
Aviz S.C. Aquaserv S.A. nr. 329 / 20.03.2019
Aviz Electrica nr. 70301820472 / 05.03.2018
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 211528083 / 12.03.2019
Aviz Telekom nr. 427 / 15.03.2019
Aviz ISU Horea nr. 3770124 / 25.02.2018
Notificare DSP nr. 301 / 01.03.2018
Aviz de gospodărire a apelor nr. 134 / 23.05.2018
Aviz SNCFR nr. 92 / 12.03.2018
Aviz Direcția Tehnică nr.179/21.05.2018
Aviz ADP nr. 178 din 21.05.2018
Decizia de încadrare APM nr.6147/06.07.2018
Studiu geotehnic
Acorduri vecini
Declarații proprietar
Panouri de informare
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice

MEMORIU DE PREZENTARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001.1 Încadrare în zonă	sc. 1:5.000
U 001.2 Încadrare în PUG Tg.Mureș	sc. *
Plan de situație vizat O.C.P.I.	sc. 1:500
U 002 Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500
U 003 Reglementări urbanistice. UTR-uri	sc. 1:500
U 004 Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:500
U 005 Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U 006 Propunere de mobilare	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 PENTRU RECONFORMARE ZONĂ PENTRU REAMENAJARE, DESFIINŢARE PARŢIALĂ ŞI EXTINDERE SHOWROOM AUTOMOBILE, AMPLASARE TOTEMURI ŞI STEAGURI PUBLICITARE**

1.1.2 Amplasament: Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 304, jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. MURI BENZ OIL S.R.L.**
sediul: Mun. Tg.Mureş, Bd. Pandurilor, nr. 53/A, jud. Mureş;
C.U.I.: 8575268; Nr. înreg. O.R.C.: J26/422/1996

1.1.4 Proiectant general: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării Ianuarie, 2018

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr . 128 din 23.01.2018 şi a Avizului de oportunitate nr. 32 din 14.11.2017.

În urma operaţiunilor de rectificare şi unificare (prin care suprafaţa imobilului studiat a crescut de la 10.312 mp la 13.823 mp), terenul pentru care s-a emis avizul de oportunitate a suferit modificări de suprafaţă, dar zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde terenul iniţial de 10.312mp, restul suprafeţei rămânând în UTR V5.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR – V5 – Culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică** în **UTR – ECz – Subzona activităţilor economice de tip comercial şi parţial în UTR – V5 - Culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică** – desfăşurate în macrounităţi (parc retail), în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare pentru extinderea şi reamenajarea showroomului de automobile existent.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureş aprobat, zona studiată se încadrează în UTR – V5 – Culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată, amplasată la ieșirea din municipiul Tg. Mureș spre Cristești, la limita sud-vestică a intravilanului, este situată în prelungirea zonei industriale a orașului.

Zona sud - vestică a municipiului a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic.

Zona s-a transformat în timp din zonă agricolă în zonă pentru comerț și servicii, prin înființarea marilor centre comerciale Metro cash&carry și European Retail Park (Promenada Mall, Decathlon, Leroy Merlin), dar platforma Azomureș și-a păstrat funcțiunea industrială.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea de sud - vest a orașului, pe strada Gh. Doja în vecinătatea platformei industriale AZOMUREȘ, conform planului de încadrare anexat.

Terenul este evidențiat în extrasul C.F. nr.126746 / Tg. Mureș cu o suprafață de 10.312mp, ca proprietate a S.C. MURI BENZ OIL S.R.L.

Amplasamentul se învecinează la:

- Nord - Vest - calea ferată cu ecartament îngust (nefuncțională),
- calea ferată cu ecartament normal,
- platforma industrială Azomureș;
- Nord - Est - teren proprietate a particulară a beneficiarului;
- Sud - Est - strada Gheorghe Doja;
- Sud - Vest - domeniul public – Primăria Tîrgu Mureș;
- stație de distribuție carburanți.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș, zona central nordică, sector de pod de terasă a râului Mureș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Dealurilor Mureșului în contact cu Dealurile Nirajului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri în adâncime, iar spre suprafață, cu suprafețe aplatizate ca poduri de terase. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la nord la sud, 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.

Suprafața amplasamentului este caracterizat prin teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord - est spre direcția sud - vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe acest sector al cursului său, în care se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape subterane neagresive față de betoane și metale.

În forajul executat s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 m – 0,50 m	beton + balast,
0,50 m – 1,60 m	umplutură pământ,
1,60 m – 3,20 m	argilă prăfoasă, neagră plastic vârtoasă,
3,20 m – 5,00 m	praf nisip argilos galben, plastic consistent, de la -4,50 moale;
5,00 m – 6,20 m	nisip prăfos galben, afânat, de la -5,40m cenușiu;

Nivelul apei subterane a fost interceptat la o adâncime de -4,50m de la cota terenului amenajat.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:500. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

Nivelitic, terenul este relativ plat, cu o ușoară pantă către limita posterioară și către pâraul Cocoșul, aflate în partea nord-vestică a amplasamentului.

2.4 Circulația

Circulația rutieră în zonă se realizează pe str. Gheorghe Doja, arteră majoră de circulație, pe care se realizează deplasările de tranzit și de penetrație, prin și către municipiul Tg.Mureș dinspre Cluj și Sibiu.

Str. Gh. Doja se suprapune cu traseul DN15 Turda - Tg. Mureș - Reghin, respectiv E60 Cluj Napoca - Tg. Mureș - Brașov. Pe această porțiune, strada are profil de stradă de categoria a II-a (carosabilul are câte două fire pe sens), cu trotuare amenajate pentru circulația pietonală, pe ambele sensuri de mers.

Zona este deservită și de linia de cale ferată Deda - Tg. Mureș - Războieni.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează din str. Gh. Doja, pe latura sudică a terenului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul propus pentru reconformare are o suprafață totală de 10.312 mp.

În prezent este edificat cu următoarele corpuri de clădiri:

- C1 – cu funcțiunea de ateliere și magazine - Sc = 933,39mp, regim înălțime P;
- C2 – cu funcțiunea de salon de expunere și vânzare automobile, service - Sc = 1.681,86mp, regim înălțime P+E;
- C3 – cu funcțiunea de service auto și depozit piese, service - Sc = 1.396,99mp, regim înălțime P+E;

În incinta studiată mai sunt amenajate:

- un parcaj deschis acoperit cu 24 de locuri, spre limita sud-vestică a terenului;

- un parcaj lateral deschis acoperit cu 23 de locuri
- 4 garaje închise la limita posterioară a terenului.

În vecinătatea nordică terenurile sunt ocupate de construcții cu caracter industrial aparținând platformei AZOMUREȘ, iar spre vest terenul se învecinează cu domeniu public – Primăria Tîrgu Mureș și stația de distribuție carburanți "MBO".

Pe partea opusă a terenului în raport cu strada Gh.Doja funcționează centrul comercial European Retail Park Tg. Mureș ce include magazinele Decathlon, Auchan, Media Galaxy, Promenada Mall și Leroy Merlin.

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, pozate paralel cu str. Gheorghe Doja.

Clădirile de pe amplasament sunt racordate la rețelele de utilități existente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

Imobilul este situat în vecinătatea combinatului chimic AZOMURES.

Artera de circulație str. Gheorghe Doja se suprapune cu DN15 (E60), și are un trafic foarte intens de autovehicule. Pe latura de Nord, incinta se învecinează cu linii de cale ferată (o linie cu ecartament îngust în prezent nefuncțională, și o linie cu ecartament normal care asigură legătură între Tg. Mureș și cele două noduri importante din regiune: Războieni și Deda).

Zgomotul generat de traficul străzii, de platforma AZOMUREȘ și de garniturile de tren de pe calea ferată sunt principalele surse de poluare sonoră.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- căi de circulație rutieră și feroviară cu trafic important	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii sau cazării - reglementarea circulației auto prin asigurarea unui nou acces rutier
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- regelementări stabilite în PUG Tg. Mureș fără să țină cont de funcțiunile și construcțiile preexistente în zonă	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu realitățile din teren
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zonă cu puține spații plantate	- reglementarea zonei studiate din punctul de vedere al spațiilor plantate
PROBLEME DE MEDIU	
- noxe și zgomot provenite de la: <ul style="list-style-type: none"> • căile de circulație rutieră și feroviară • platforma industrială AZOMUREȘ 	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii sau cazării
PROTEJAREA ZONELOR	
Nu este cazul	-

2.9 Opțiuni ale populației

Faptul că în decursul timpului afacerea derulată de beneficiar pe acest imobil a crescut cu valori importante arată interesul crescut al cetățenilor față de produsele și serviciile oferite. Acest fapt conduce la concluzia că extinderea propusă este oportună și de interes general.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare s-a făcut 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

Având în vedere situația de fapt și anume:

- imobilul studiat nu se află sub incidența nici unui element de infrastructură tehnică pentru care să fie instituit un culoar de protecție;
- imobilul se învecinează cu terenuri edificate cu construcții pe toate laturile sale;
- categoria de folosință a imobilului, înregistrată în documentele cadastrale, este acela de "curți, construcții";
- pe acest imobil sunt edificate construcții în care funcționează în prezent spații comerciale și de servicii;
- beneficiarul dorește să extindă zona de showroom prin desfacerea parțială a unei clădiri și să construiască în prelungirea acestuia un corp nou;

Se propune conversia funcțională a imobilului din **UTR – V5 – Culoar de protecția față de infrastructura tehnică** în **UTR – ECz – Subzona activităților economice de tip comercial și parțial în UTR – V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**, în acord cu situația de fapt existentă în teren.

Investiția va contribui la dezvoltarea economiei locale, creând noi locuri de muncă și contribuind prin taxe și impozite la alimentarea bugetului comunității locale.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – V5 – Culoare de protecția față de infrastructura tehnică** și se supune următoarelor reglementări urbanistice.

În UTR – V5 - sunt valabile următoarele utilizări funcționale

V5 - Utilizări admise:

- conform legilor și normelor în vigoare

V5 - Utilizări interzise

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Prin Avizul de oportunitate nr. 8 / 08.03.2019 obținut pentru prezentul P.U.Z., Primăria municipiului Tg. Mureș a impus următoarele:

- se reglementează zona și se studiază vecinătățile acesteia, accesele auto, pietonale, parcări, infrastructura edilitară
- se propune subzona **ECz – subzona activităților economice de tip comercial**
- indicatori urbanistici: POTmin = POTex, POTmax = 80%; CUTmin = CUTex, CUTmax = 2,2

3.3 Valorificarea cadrului natural

Imobilul studiat nu are aspect de cadru natural. Propunerea de extindere va cuprinde clădiri, elemente de semnalistică, platforme carosabile.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din strada Gheorghe Doja.

În incintă există platforme pavate sau asfaltate pentru circulația auto și pietonală.

Parcărilor necesare personalului și vizitatorilor sunt amplasate în incintă, pe terenul beneficiarului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări pt. UTR "EC1"

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se reglementează zona din punct de vedere urbanistic și se crează cadrul legal pentru conversia funcțională.

Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare care cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate Deda – Războieni, conform OUG 12/1998 (republicată în MO nr.834/2004).

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- comerț de tip supermarket cu produse pentru construcții (materiale de construcții, instalații, mobilier și decorațiuni interioare);
- comerț de tip supermarket, cu produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile;
- comerț de tip retail;
- servicii conexe, organizate în sistem mall;
- reprezentanțe comerciale de tip showroom;
- publicitate largită conform prevederilor legale și ale Regulamentului de Publicitate Locală.

Funcțiuni complementare admise:

- instituții publice;
- sedii ale unor companii și firme de prestări servicii pentru întreprinderi (proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii) și alte servicii profesionale nepoluante;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii în turism (hoteluri, pensiuni, agenții de turism);
- servicii bancare;
- servicii avansate pentru întreprinderi (consultanță și management, marketing, servicii juridice, cercetare, dezvoltare, servicii financiare, bancare, asigurări);
- alimentație publică și loisir
- dotări comerciale cu desfacere cu amănuntul;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ateliere de producție manufacturieră de lux, atractive din punct de vedere turistic, cu condiția să nu genereze poluare, transporturi grele sau zgomot;

- activități productive bazate pe tehnologii de vârf nepoluante;
- desfacerea de bunuri și produse din producție proprie;
- puncte logistice;
- stații pentru distribuție de carburanți;
- stații/unități pentru toaletarea și întreținerea autovehiculelor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire de orice tip;
- activități de producție industrială de orice fel;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea specializată de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto pentru autovehicule de mare tonaj;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se conservă de regulă cadastrul existent conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp ;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu și / sau distanțele tehnologice.

Se recomandă orientarea construcțiilor astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri.

Se recomandă orientarea spre nord a zonelor de depozitare, atelierelor de întreținere, anexelor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

De regulă, amplasarea clădirilor se va face la aliniamentul existent, dar se admite și retragerea față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Dacă înălțimea clădirilor este mai mare decât distanța dintre aliniamente, clădirile respective se vor retrage față de aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii mai înalte și distanța dintre aliniamente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3 m;
- clădirile pot fi amplasate pe limita posterioară a parcelei dacă nu afectează zona de siguranță C.F. în amplasarea clădirilor total sau parțial în zona de siguranță a C.F. se va face numai cu avizul / acordul administratorului / proprietarului C.F.

Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-o cale publică sau privată, cu latime adecvata pentru a permite accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor.
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și aprovizionare, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de accese carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajerile curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile (ex. pavaje pe pat de nisip, dale înierbate, grilaje din materiale plastice, pentru trafic intens / greu), după caz.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme de parcare la sol sau parcaje în clădiri dedicate, supraterane sau subterane independente sau integrate în clădirile comerciale.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18,0m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21,0m.
- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate prin studiu de inserție se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,0 m în punctul cel mai înalt.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea și să nu deprecieze caracterul general al zonei.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.
- Publicitatea și afisajul se vor înscrie în regulamentul Local de Publicitate și în prevederile legale;

Condiții de echipare edilitară

- În zonă există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Gheorghe Doja;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor. Toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și /sau depozitarea deșeurilor speciale.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18,0m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21,0m;

- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate prin studiu de inserție se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,0 m în punctul cel mai înalt.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului.
- Se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Acolo unde este posibil se vor asigura perdele de protecție din vegetație înaltă (copaci și arbuști) față de calea ferată.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
- Împrejmuirile spre limita posterioară se recomandă să fie dublate cu gard viu și plantație înaltă.
- împrejmuirile vor putea fi dublate cu gard viu;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și pot fi transparente sau opace;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA INITIALA - EXISTENT	mp	%
UTR "V5"		
CLADIRI	4.596,62	44,58%
CAROSABILE, PLATFORME	5.414,38	52,51%
SPATII VERZI	301,00	2,92%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	10.312,00	100,00%

BILANT TERITORIAL INCINTA INITIALA - PROPUS	mp	%
UTR "EC1"+UTR V5"		
CLADIRI	4.957,05	48,07%
CAROSABILE, PLATFORME	5.053,95	49,01%
SPATII VERZI	301,00	2,92%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	10.312,00	100,00%

BILANT TERITORIAL INCINTA UNIFICATA - EXISTENT	mp	%
UTR "V5"		
CLADIRI	4.596,62	33,25%
CAROSABILE, PLATFORME	5.414,38	39,17%
SPATII VERZI	3.812,00	27,58%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	13.823,00	100,00%

BILANT TERITORIAL INCINTA UNIFICATA - PROPUȘ	mp	%
UTR "EC1"+UTR "V5"		
CLADIRI	4.957,05	35,86%
CAROSABILE, PLATFORME	5.053,95	36,56%
SPATII VERZI	3.812,00	27,58%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	13.823,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT exist incinta initiala =	44,58%	POT exist incinta unificata =	33,25%
CUT exist incinta initiala =	0,74	CUT exist incinta initiala =	0,56
POT maxim admis =	80%		
CUT maxim admis =	2,2		

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirile existente pe amplasament sunt racordate la rețelele de utilități existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării corespunzătoare a noilor funcțiuni, nu este necesară refacerea branșamentelor, cele existente fiind dimensionate corespunzător.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru consum igienico-sanitar va fi asigurată din rețeaua publică existentă în zonă.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă și deversate în rețeaua publică.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețeaua de canalizare de incintă și conduse în rețeaua de canalizare.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

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 al mediului.

Din activitatea acestei investiții 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 evacuate în rețeaua de canalizare a localității;

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare 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 practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reconformată din **UTR – V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică** în **UTR – ECz – Subzona activităților economice de tip comercial și parțial în UTR – V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU RECONFORMARE ZONĂ PENTRU REAMENAJARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE SHOWROOM AUTOMOBILE, AMPLASARE TOTEMURI ȘI STEAGURI PUBLICITARE , Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 304

UTR ECz - Subzona activităților economice de tip comercial

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996

Planului Urbanistic General al municipiului Reghin

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reghin

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în **Unitatea Teritorială de Referință EC - Subzona activităților economice de tip comercial** .

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.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere și a căilor ferate vor ține seama de prevederile legislației în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- comerț de tip supermarket cu produse pentru construcții (materiale de construcții, instalații, mobilier și decorațiuni interioare);
- comerț de tip supermarket, cu produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile;
- comerț de tip retail;
- servicii conexe, organizate în sistem mall;
- reprezentanțe comerciale de tip showroom;
- publicitate largită conform prevederilor legale și ale Regulamentului de Publicitate Locală.

Funcțiuni complementare admise:

- instituții publice;
- sedii ale unor companii și firme de prestari servicii pentru întreprinderi (proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii) și alte servicii profesionale nepoluante;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii în turism (hoteluri, pensiuni, agenții de turism);
- servicii bancare;
- servicii avansate pentru întreprinderi (consultanță și management, marketing, servicii juridice, cercetare, dezvoltare, servicii financiare, bancare, asigurări);
- alimentație publică și loisir
- dotări comerciale cu desfacere cu amănuntul;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ateliere de producție manufacturieră de lux, atractive din punct de vedere turistic, cu condiția să nu genereze poluare, transporturi grele sau zgomot;
- activități productive bazate pe tehnologii de vârf nepoluante;
- desfacerea de bunuri și produse din producție proprie;
- puncte logistice;
- stații pentru distribuție de carburanți;
- stații/unități pentru toaletarea și întreținerea autovehiculelor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire de orice tip;
- activități de producție industrială de orice fel;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea specializată de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto pentru autovehicule de mare tonaj;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se conservă de regulă cadastrul existent conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu și / sau distanțele tehnologice.

Se recomandă orientarea construcțiilor astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri.

Se recomandă orientarea spre nord a zonelor de depozitare, atelierelor de întreținere, anexelor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. De regulă, amplasarea clădirilor se va face la aliniamentul existent, dar se admite și retragerea față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Dacă înălțimea clădirilor este mai mare decât distanța dintre aliniamente, clădirile respective se vor retrage față de aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii mai înalte și distanța dintre aliniamente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3 m;
- clădirile pot fi amplasate pe limita posterioară a parcelei dacă nu afectează zona de siguranță C.F. în amplasarea clădirilor total sau parțial în zona de siguranță a C.F. se va face numai cu avizul / acordul administratorului / proprietarului C.F.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-o cale publică sau privată, cu lățime adecvată pentru a permite accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor.
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și aprovizionare, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de accese carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile (ex. pavaje pe pat de nisip, dale înierbate, grilaje din materiale plastice, pentru trafic intens / greu), după caz.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme de parcare la sol sau parcaje în clădiri dedicate, supraterane sau subterane independente sau integrate în clădirile comerciale.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18,0m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21,0m.
- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate prin studiu de inserție se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,0 m în punctul cel mai înalt.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea și să nu deprecieze caracterul general al zonei.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.
- Publicitatea și afisajul se vor înscrie în regulamentul Local de Publicitate și în prevederile legale;

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

Condiții de echipare edilitară

- În zonă există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Gheorghe Doja.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor reciclabile și colectării selective a deșeurilor. Toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și /sau depozitarea deșeurilor speciale.

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

Parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Fac excepție parcajele publice amenajate în lungul arterelor de circulație.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform acestui PUZ și Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (HG nr.525/1996, republicat). Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi stabilit prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului.
- Se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Acolo unde este posibil se vor asigura perdele de protecție din vegetație înaltă (copaci și arbuști) față de calea ferată.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
- Împrejmuirile spre limita posterioară se recomandă să fie dublate cu gard viu și plantație înaltă.
- împrejmuirile vor putea fi dublate cu gard viu;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și pot fi transparente sau opace;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 80%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,2

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZÓCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **afere**

UTR V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Pentru noile echipamente sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

UTILIZĂRI ADMISE

Conform legilor și normelor în vigoare, cu acordul detinatorilor de echipamente de infrastructura tehnica pentru care s-au instituit zonele de protecție.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

INĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

IMPREJMUIRI

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Categorii 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, Verificari de proiect	proprietar
a.2	Chetuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	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 investitiei		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulatii carosabile si pietonale in incinta; - Amenajari pentru protectia mediului.	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorului de retele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apa; - Cheltuieli pentru retele electrice - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele;	proprietar adm.retele
b.3	Cheltuieli pentru investitia de baza - Constructii si instalatii - Dotari	proprietar
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de santier - Comisioane , taxe - Cheltuieli diverse si neprevazute	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 nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

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

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

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejuririlor, 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 temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

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

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

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

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.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

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

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

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

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

Construcții anexe: - construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deserveșc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, 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.

Construibilitatea: - 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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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;

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

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

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

Mansardă (prescurtat: M): - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare: - podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

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

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

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

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

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

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

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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

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

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

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

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

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

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

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejerea 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.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună: - ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonă de protecție: - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

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).