

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

ACTUALIZARE P.U.Z – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE – LOCUINŢE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ŞI SERVICII COMERCIALE

Loc. Tîrgu Mureş, str. Rozmarinului, nr. 1, jud. Mureş

Beneficiar:
S.C. BOSTAN JUNIOR S.R.L.
Tîrgu Mureş

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Căluşeri

Data:
2019

COLECTIV ELABORATOR:

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Eniko Eva _____

ing. SZOCS Angela _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1940 / 24.10.2019
Aviz CTATU 8/110 din 07.11.2019
Aviz de oportunitate nr. 45 din 15.11.2019
Aviz CTATU pentru PUZ 17/139 din 12/12/2019

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Planul de acţiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ
Terminologie

PIESE DESENATE

U 001.1	Încadrare în localitate	scara 1 : 2.500/1.000
U 001.2	Plan încadrare în PUG Tîrgu Mureş	scara: %
	Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 500
U 002	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 500
U 003	Reglementări urbanistice – Zonificare	scara 1 : 500
U 004	Obiective de utilitate publică – Circulația terenurilor	scara 1 : 500
U 005	Reglementări edilitare	scara 1 : 500
A 03	Concept dezvoltare urbna	scara 1 : 200
A 22	Studiu de insorire	-
A 23	Desfășurate la strada	scara 1 : 200

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **ACTUALIZARE P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE – LOCUINŢE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ŞI SERVICII COMERCIALE**

1.1.2 Amplasament: Loc. Tîrgu Mureş, str. Rozmarinului, nr.1, jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. BOSTAN JUNIOR S.R.L.**
Loc. Tîrgu Mureş, str. Republicii, nr. 29, jud. Mureş

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

1.1.5 Data elaborării 2019

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1940 / 24.10.2019 şi a Avizului de Oportunitate nr. 45 din 15.11.2019

Documentaţia de urbanism pentru P.U.Z. - Stabilire reglementări pentru construire clădire locuinţe colective cu parter comercial şi servicii comerciale, a fost aprobat prin HOTĂRÂREA nr.149 din 25.04.2019 al Consiliului Local municipal Tg.Mureş.

Solicitarea de actualizare a R.L.U. aferent P.U.Z. a fost considerată necesară de către beneficiar deoarece de la momentul aprobării Planului Urbanistic Zonal şi până în prezent au apărut o serie de elemente care justifică acest lucru:

- introducerea de prevederi mai detaliate referitoare la asigurarea suprafeţelor minimale pentru unităţile de locuit, în concordantă cu prevederile Legii locuinţei nr. 114/1996,
- detalierea unor prevederi referitoare la regimul de înălţime şi regimul de aliniere,
- notarea distinctă a unor funcţiuni compatibile cu UTR-ul existent, neevidenţiate în P.U.G. / P.U.Z.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform P.U.Z aprobat, zona studiată este situată în zona B, UTR – CC - **Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, loisir), activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe**, având folosinţa actuală de curţi, construcţii, **subzona CC – subzona centrelor de cartier existente şi a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- P.U.Z. și RLU aprobat – Stabilire reglementări pentru construire clădire – Locuințe colective cu parter comercial și servicii comerciale, str. Rozmarinului nr.1, Tg. Mureș
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Legii locuinței nr. 114/1996,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în zona de Sud-Vest a orașului, pe strada Rozmarinului, în cartierul Mureșeni, având în vecinătate proprietăți construite private, cu funcțiuni diferite (clădiri de locuit cu partere comerciale, servicii, lăcaș de cult).

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare în construirea de unități de locuire și de servicii, cauzată în special de vecinătatea străzii Gh.Doja.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona propusă pentru studiu este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în zona de Sud-Vest a orașului, cuprinde cvartalul delimitat de strada Gh.Doja – str. Izlazului – str. Rozmarinului – str. Aurel Vlaicu, conform planului de situație anexat.

Terenul reglementat prin actualizare P.U.Z., înscris în C.F. nr. 139787/ Tg. Mureș, cu o suprafață totală de 1650mp, este proprietate a S.C. BOSTAN JUNIOR S.R.L. Lotul are în plan o formă aprox. dreptunghiulară, cu laturile mari de 54,39m și 54,0m, și cu laturile mici de 30,14m și 29,0m.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - str. Islazului,
- la Nord-Vest - str. Rozmarinului,
- la Sud-Vest - proprietate particulară,
- la Sud-Est - str. Gheorghe Doja.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se face din str. Gh.Doja și str. Islazului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Orașul Tîrgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei.

Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizată de înălțimi mari în est (peste 650 m), și mici în vest (350-400 m).

Amplasamentul studiat este situat în zona de sud-vest a orașului Tîrgu Mureș, în cartierul Mureșeni, zonă dominată de locuințe colective (blocuri), cu case și spații comerciale spre artera principală (str. Gheorghe Doja).

Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește situată localitatea Tîrgu Mureș trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4.500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpaților.

Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga depresiune transilvană a devenit uscat. În această zonă importanța deosebită au amplitudinile și variațiile datorate procesului de acumulare efectuat de apele Mureșului și afluenților săi.

Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară aluvial-deluvială, de vârstă cuaternară.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care străbate regiunea dinspre nord nord-est spre sud sud-vest, formând zona de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. În acest context se pot urmări în zonă importante a apelor freatice și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorată unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și ape mineralizate din adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfractură.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executate 3 foraje geotehnice prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1

0,00 – 0,40 m	Sol vegetal cafeniu-negru;
0,40 – 1,80 m	Argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă, de la -1,30 devine galbenă;
1,80 – 3,00 m	Praf argilos galben, plastic nisipos, cu filme nisipoase;
3,00 – 3,50 m	Praf argilos galben, plastic vârtoș, cu filme nisipoase, spre bază devine mai nisipos;
3,50 – 4,50 m	Nisip prăfos galben, plastic consistent;
4,50 – 6,00 m	Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F.2

0,00 – 0,80 m	Sol vegetal cafeniu negru;
0,80 – 2,00 m	Argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă;
2,00 – 3,00 m	Praf argilos, nisipos, galben, plastic consistent;
3,00 – 3,50 m	Praf argilos galben, plastic vârtoș, cu filme nisipoase, spre bază devine mai nisipos;
3,00 – 4,60 m	Nisip argilos galben, plastic consistent;
4,60 – 6,00 m	Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F.3

0,00 – 1,00 m	Pământ excavat;
1,00 – 1,90 m	Argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă;
1,90 – 2,50 m	Praf argilos, nisipos, galben, plastic consistent;
2,50 – 4,60 m	Praf argilos nisipos, plastic consistent, cu intercalații subțiri nisipoase;
4,60 – 6,00 m	Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate de ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -5,50 m, în stratul de pietriș.

Date climatice

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu ierni reci și veri călduroase. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la vest la nord-vest. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale induc o serie de variații topoclimatice. Precipitații medii anuale – între 600-1000 mm.

Temperatura aerului - media multianuală între 6 și 9°C,
- media minimă între -3 și -6°C,
- media maximă între 16 și 20°C.

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, conform "CR 1-1-3-2012-Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", amplasamentul se află în zona cu încărcare de referință din zăpadă s_0 , $k = 150$ kgf/mp. Conform CR 1-1-4-2012-Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiune vântului, amplasamentul se află în zona cu presiune de referință a vântului $q_{ref} = 0,4$ kPa.

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

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.

2.4 Circulația

Circulația auto și pietonală în zona studiată se realizează pe strada Gheorghe Doja, care este arteră principală de circulație, stradă urbană de categoria tehnică a II-a, cu partea carosabilă de 14m, 4 benzi de circulație. Zona studiată face parte dintr-un cvartal perimetrat de străzile Gh. Doja, Islazului, Rozmarinului și Treierişului.

B.dul Gh. Doja este o arteră majoră a oraşului care asigură legătura cu Târnăveni, Iernut, Cluj și în această zonă are profil de stradă de categoria a II-a, cu 4 benzi, două benzi pe sensul centru – Cristești și 2 benzi pe sensul Cristești – centru. Celelalte 3 străzi sunt străzi de categoria a III-a cu 2 benzi.

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre marile centre comerciale existente în zonă și al deplasărilor de tranzit și penetrație prin și către municipiul Tîrgu Mureș, pe relația Tg.Mureș - Cluj Napoca, Oradea, Târnăveni, Sibiu, Mediaș și spre Alba Iulia.

2.5 Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării prezentei documentații, terenul studiat este liber de construcții, se identifică prin nr. cadastral 139787/ Tg. Mureș, în suprafață de 1.650mp, proprietar S.C. BOSTAN JUNIOR S.R.L.

Situația existentă

CATEGORIA DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI exist	0,0	0,00%
CAROSABILE, PLATFORME, TROTUARE	0,0	0,00%
SPATII VERZI	1650,0	100,00%
APE	0,0	0,00%
TOTAL	1650,0	100,00%

Zona studiată este una eterogenă aflată în dezvoltare urbană, cu clădiri de locuit și parter comercial, cu clădiri pt. diferite servicii organizate în foste case de locuit sau în sediile fostelor unități industriale sau de

construcții și instituții. În partea opusă pe str.Rozmarinului este înconjurat de un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime de P+3-4 niveluri.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații. Rețelele edilitare sunt pozate paralel cu str. Gh.Doja, de unde pornesc racorduri către zona studiată.

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului.

2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
- acces la parcela neamenajat si nesistematizat - lipsă locuri de parcare		- amenajarea acceselor la parcela - amenajare de parcaje
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
- zona studiata cuprinde un fond construit eterogen determinat de evoluția de dezvoltare în care coexistă construcții și funcțiuni foarte diferite, nearmonizate între ele		- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic in concordanta cu noile directii de dezvoltare urbana conturate in zona
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
- imobil fara zone plantate intretinute		- reglementarea modului de asigurare al spatiilor plantate conform regulamentului aferent PUG Tg. Mureș
PROBLEME DE MEDIU		
- nivel ridicat de zgomot și noxe provenite de la vehiculele aflate in trafic pe strazile adiacente - depozitarea deseurilor		- se vor propune masuri pentru protectie fonica - susținerea inițiativelor de realizare a centurilor ocolitoare - amenajarea corespunzatoare a spatiilor pentru depozitare deseuri, conform normelor in vigoare

2.9 Opțiuni ale populației

Zona este caracterizată de loturi cu destinația inițială de locuire care în decursul timpului și în special după 1990, s-a transformat prin înlocuirea locuirii cu funcțiuni preponderente de comerț și servicii. Din acest punct de vedere se poate spune că zona este eterogenă, funcțiunea de locuire fiind dublată / înlocuită de spații cu funcțiuni de comerț și / sau prestări servicii, specifice pentru arterele principale ale orașelor.

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter preponderent zona cu funcțiuni specifice centrelor de cartier.

Realizarea investiției este oportună, funcțiunile propuse (locuire, comerț, servicii) și nivelul de abordare oferind un plus de calitate cetățenilor municipiului.

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

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- studiu topografic, (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație),
- studiul geotehnic,
- studiu de circulație și
- studiu de insorire.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

Studiul de circulație a analizat situația existentă, situația propusă și prognoza circulației în urma realizării investiției. Concluzia privind analiza impactului și integrarea în circulația majoră a zonei a subliniat că: „atât în etapa actuală de dezvoltare cât și în perspectiva unei dezvoltări mai ample a zonei, traficul auto și pietonal generat de soluțiile propuse prin PUZ, nu va influența semnificativ fluxul de circulație și parametrii de trafic existenți în zonă.

În analiza teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;
- potențialul zonei din punctul de vedere al consumatorilor;
- raportarea la sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului, în relație cu vecinătățile.

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

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș și PUZ aprobat

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș și conform PUZ aprobat, zona de studiu este situată în zona B, **UTR – CC** - Zona centrelor de cartier continuând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, **subzona CC – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activității asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite și / sau în aer liber;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;

- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri și locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și circulațiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren studiate. Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele și se vor amenaja corespunzător.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se va realiza direct din străzile Gheorghe Doja, Rozmarinului și Izlazului. În incintă vor fi organizate platforme pavate sau din asfalt pentru circulația auto și pietonală.

Parcările locatarilor din incintă se vor amplasa în incintă, pe terenul beneficiarului.

Capacitatea de transport a străzii Gh. Doja și Izlazului este suficientă pentru a prelua traficul generat de funcțiunile propuse.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezenta documentatie de urbanism se menține funcțiunea actuală a zonei stabilită prin PUG : **UTR – CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe. Subzona CC – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi**, cu modificarea unor parametri de reglementare care nu distorsionează caracterul UTR-ului.

Derogări solicitate față de R.L.U. aferent P.U.Z. – Stabilire reglementări pentru construire clădire – Locuințe colective cu parter comercial și servicii comerciale, aprobat prin H.C.L. nr.149/25.04.2019:

- amplasare construcție față de limita laterală a parcelei.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- locuințe colective cu sau fără spații cu alte destinații la parter - cu respectarea Legii locuinței nr. 114/1996,
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii medicale în sistem ambulatoriu;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loasir și sport în spații acoperite și / sau în aer liber;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri și locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri;
- alte activități / funcțiuni care nu se regăsesc la utilizări interzise

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de na
- tură să afecteze amenajările din spațiile publice și circulațiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Zonificarea functionala

Utilizarile ce se doresc a fi realizate sunt: locuinte colective; locuire de serviciu; dotari aferente locuirii; comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, alimentatie publica; sedii administrative (birourii), servicii; servicii cu acces public, servicii profesionale; parcaje la sol; amenajarea spatiilor cu elemente de iluminat urban, mobilier urban, arta urbana, paviment, amenajari vegetale pentru crearea unor zone de asteptare, odihna, joaca, sport, recreere; utilitati si echipamente tehnice pentru functiunile sus mentionate; imprejurii.

3.5.2 BILANȚ TERITORIAL

Situația propusă

CATEGORIA DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI propuse	762,8	46,23%
CAROSABILE, PLATFORME, TROTUARE, PARCARI DIN INCINTA	716,5	43,42%
SPATII VERZI	170,7	10,35%
APE	0,0	0,00%
TOTAL	1650,0	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici

POT existent = 0,0 %	POT maxim admis = 80,00 %
CUT existent = 0	CUT maxim admis = 2,00 pentru P+3,4 2,2 pentru P+5 și peste

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare noilor funcțiuni. Amplasamentul este racordat la rețelele de utilități existente în zonă și la nevoie, se vor executa lucrări de refacere a bransamentelor la rețelele de utilități publice.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Conform Studiului de soluție avizat de Electrica, noua construcție se poate alimenta cu energie electrica prin:

- montarea la utilizator, în zona accesului în imobil, a unei firide de rețea, racordată prin 2xLES 0,4kV proiectată din LES 0,4 kV existente in apropiere.
- cele 2 circuite LES 0,4kV vor fi protejate în tuburi PVC Ø110 inglobate in beton, în profile de tip T, semnalizate cu bandă avertizoare.

Cablurile proiectate se vor poza în domeniu public, pe partea stângă a Str. Izlazului, cu protejarea acestora în tub la acces în incintă.

Din firida de rețea proiectată, se va realiza o coloană trifazată pentru alimentarea unui tablou de distribuție și contorizare FDCP, montat în casa scării.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin bransament de la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

3.7 Protecția mediului

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

Proprietarul va ceda domeniului public terenul necesar pentru amenajarea pe strada Islazului a parcarilor aferente spațiilor comerciale propuse.

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

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1.000mp** cu un front la stradă de minim **30,0metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500mp** și un front la stradă de minim **15,0metri**, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18,0metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,0 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **5,0 metri** de la aliniament față de străzi de categoria II, sau se amplasează cu retrageri de minim **3,0 metri** de la aliniament față de străzi de categoria III cu condiția ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acestea și clădirile de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- în cazul clădirilor cu numere diferite de niveluri (P+2, 3, ...n) distanța dintre ele și clădirile de pe aliniamente opuse se măsoară pentru fiecare nivel în parte, astfel încât distanța maximă a clădirii cele mai înalte să fie cel mult egală cu distanța măsurată în proiecție orizontală față de nivelul corespondent al clădirii situată pe aliniamentul propus;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre ea și clădirile de pe aliniamentul opus, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20metri** (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor putea alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinui, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanță de min. **3,0m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin **3,0metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,0metri** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- clădirea propusă cu funcțiune de – **LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII COMERCIALE** se va amplasa:

Față de limita laterală:

- o nivelurile până la P+1 inclusiv, va avea o retragere de min. **3,0m**
- o nivelurile peste P+1 vor avea o retragere minimă de **8,0 m**

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor învecinate;
- distanța se poate reduce la jumătate numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

Circulații și accese

- parcela este construibilă doar dacă are un acces carosabil de minim **4,0metri** lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor și parcajelor publice;

- numărul de parcări se va stabili conform prevederilor H.C.L. Tg.Mureș nr.241 din 29.08.2019:
 - o "...pentru locuințele nou construite, pentru fiecare unitate de locuit se va prevedea minim un loc de parcare/garare, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată”
 - o "...pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte”
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **150**metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe străzile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe străzile cu **2** fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50,0**metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25**metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanță de maxim **25,0**metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane.

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, cu peste **4,0** metri înălțime și cu diametrul tulpinii peste **15,0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- alegerea speciilor adecvate se va face cu recomandarea unui horticultor / peisagist ;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, de minim 2 mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 2 % din suprafața totală a terenului;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un** arbore la **3** mașini, respectiv
- atunci când parcările sunt față în față, se prevede plantarea **unui** arbore la fiecare grup de câte 3+3 parcări.

Împrejmuiri

- se recomandă separarea centrului de cartier de zona rezidențială adiacentă, dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice, cu garduri transparente de maxim **2,20m** și minim **1,80m** înălțime, din care **0,30m** soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește funcțiunea zonei în:

UTR – CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe. Subzona CC – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE – LOCUINŢE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ŞI SERVICII COMERCIALE – str.Rozmarinului, nr. 1, Tg. Mureş

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

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

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR – CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe. Subzona CC – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

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 vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

III. Utilizarea terenurilor

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- locuințe colective cu sau fără spații cu alte destinații la parter- cu respectarea Legii locuinței nr. 114/1996,

- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii medicale în sistem ambulatoriu;
- activității asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loasir și sport în spații acoperite și / sau în aer liber;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri și locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri;
- alte activități / funcțiuni care nu se regăsesc la utilizări interzise

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale materiale refoșibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și circulațiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IV. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500mp.** și un front la stradă de minim **15,0metri**, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18,0metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,0** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **5,0** metri de la aliniament față de străzi de categoria II, sau se amplasează cu retrageri de minim **3,0** metri de la aliniament față de străzi de categoria III cu condiția ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acestea și clădirile de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- în cazul clădirilor cu numere diferite de niveluri (P+2, 3, ...n) distanța dintre ele și clădirile de pe aliniamente opuse se măsoară pentru fiecare nivel în parte, astfel încât distanța maximă a clădirii cele mai înalte să fie cel mult egală cu distanța măsurată în proiecție orizontală față de nivelul corespondent al clădirii situată pe aliniament;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre ea și clădirile de pe aliniamentul opus, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20**metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor putea alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0**metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinui, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de aceasta limită la o distanță de min. **3,0**m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin **3,0**metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0** metri;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,0**metri distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90**metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- clădirea propusă cu funcțiune de – **LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII COMERCIALE** se va amplasa:

Față de limitele laterale:

- o nivelurile până la P+1 inclusiv, va avea o retragere de min. **3,0**m
- o nivelurile peste P+1 vor avea o retragere minimă de **8,0** m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **6,0**metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

Circulații și accese

- parcela este construibilă doar dacă are un acces carosabil de minim **4,0**metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0**metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor și parcajelor publice;
- numărul de parcări se va stabili conform prevederilor H.C.L. Tg.Mureș nr.241 din 29.08.2019:
 - o "...pentru locuințele nou construite, pentru fiecare unitate de locuit se va prevedea minim un loc de parcare/garare, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată"
 - o "...pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte"
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **150**metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe străzile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe străzile cu **2** fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta conditionează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0**metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25**metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0**metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier,

de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți cu peste **4,0** metri înălțime și cu diametrul tulpinii peste **15,0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- alegerea speciilor adecvate se va face cu avizul unui horticultor / peisagist;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, de minim 2 mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 2 % din suprafața totală a terenului;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un** arbore la **3** mașini;
- atunci când parcările sunt față în față, se prevede plantarea **unui** arbore la fiecare grup de câte 3+3 parcări.

Împrejmuiri

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2,20m** și minim **1,80m** înălțime din care **0,30m** soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

V. Coeficienți urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = **80 %**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,0 pt. P+3,4
= **2,2 pt. P+5 si peste**

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

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

CATEGORII DE COSTURI

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

DEFALCAREA COSTURILOR

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	Cheltuieli 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 în incintă; - Drenarea terenului; - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu apă, canalizare; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	proprietar
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

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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria străzii: - se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu celele 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 supateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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

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

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

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.

Cornisă: - 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 streșina 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 supateran al construcției. (P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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

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

Limita intravilanului: - este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile

ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Natura 2000": - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și

arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Subsol (prescurtat: S): - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. 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.

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

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

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

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

Teritoriu 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale

albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei. (HGR nr.101/1997)

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

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

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

Utilități publice (Sistem de utilități publice): - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căruia 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).