

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE PARȚIALĂ "P.U.Z. –
Reconformare zonă "LM" în zona
activităților productive și de servicii, cu
U.T.R. "Al2bz" – subzona implantări IMM
productive și de servicii", aprobat prin
H.C.L. nr. 219/27.07.2017**

Mun. Tîrgu Mureş, str. Băneasa, nr.8 – str. Libertății nr. 121/A

Beneficiari:
S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
S.C. CATTUS S.R.L.
S.C. REICHON S.R.L.

Proiectant:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
CĂLUȘERI

Data:
OCTOMBRIE, 2021

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

urb. JAKAB Szabolcs S. _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 46 din 13.01.2021
Extrase C.F. nr.13703, nr.137036, nr.138653
Aviz C.T.A.T.U. înainte de PUZ nr. 3/41 din 14.04.2021
Aviz C.T.A.T.U. pt PUZ nr.2/122 din 12.11.2021
Aviz de oportunitate nr. 19 din 24.05.2021
H.C.L. Tg.Mures nr.219 din 27.07.2017
Aviz de amplasament AQUASERV nr. 716 / 15.06.2021
Aviz de principiu DELGAZ nr. 213080229 din 11.06.2021
Aviz Telekom nr. 289 din 07.06.2021
Aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 7030210907726 din 07.12.2021
Aviz Direcția Tehnică nr. 185 din 04.11.2021
Aviz ADP nr.174 din 12.11.2021
Aviz ADP privind siguranța circulației nr. 5254/21.12.2021
Aviz ISU Horea nr. 3760450 din 08.10.2021
Aviz DSP nr. 1591 din 08.10.2021
Decizia de încadrare APM nr.11668 din 08.11.2021
Declarații proprietari
Panouri de informare
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice, anunț de informare
Studiu geotehnic
Studiu de trafic

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
GLOSAR DE TERMENE

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan încadrare în localitate	sc. 1 : 5.000
	Plan de situatie vizat O.C.P.I.	sc. 1 : 500
U 001.2	Extras – Reglementari urbanistice conform PUZ aprobat	sc. 1 : 2.000
	Prin HCL nr.219 / 27.07.2017	
U 002	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1.000
U 003	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
U 005	Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1 : 1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **MODIFICARE PARȚIALĂ "P.U.Z. – Reconformare zonă "LM" în zona activităţilor productive şi de servicii, cu U.T.R. "AI2bz" – subzona implantări IMM productive şi de servicii" aprobat prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017**
Mun. Tîrgu Mureş, str. Băneasa, nr. 8 – str. Libertăţii nr. 121/A

1.1.2 Beneficiari:

S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
Mun. Tîrgu Mureş, str. Mioriţei, nr. 15

S.C. CATTUS S.R.L.
Mun. Tîrgu Mureş, bdul. Gh. Doja, nr. 74

S.C. REICHON S.R.L.
Mun. Tîrgu Mureş, str. Depozitelor, nr. 30

Proprietarii de mai sus au convenit ca certificatul de urbanism şi avizele necesare elaborării acestui plan urbanistic zonal să fie emise pe numele SC ORDEA PRODCOM SRL, această societate fiind iniţiatoarea acestui demers urbanistic.

1.1.3 Elaborator P.U.Z: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Data elaborării 2021

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Acesată lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 46 din 13.01.2021 şi a Avizului de Oportunitate nr. 19 din 24.05.2021.

Terenul care face obiectul PUZ (suprafaţă 20.622 mp), se compune din trei loturi proprietate privată:

- lot 1 - C.F. nr. 137037 / Tg. Mureş, cu suprafaţa de 3.541 mp
- lot 2 - C.F. nr. 137036 / Tg. Mureş, cu suprafaţa de 4.000 mp
- lot 3 - C.F. nr. 138653 / Tg. Mureş, cu suprafaţa de 13.081 mp

Zona a fost reglementată prin documentaţia de urbanism *P.U.Z. – Reconformare zonă "LM" în zona activităţilor productive şi de servicii*, aprobată prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017, fiind încadrată în *U.T.R. AI2bz – subzona implantări IMM productive şi de servicii*.

În Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea parţială a "P.U.Z.-ului iniţial, în vederea renunţării la porţiunea de drum de acces din str. Baneasa şi reorganizarea limitelor parcelelor, deoarece în prezent ambele străzi – Libertăţii şi Băneasa sunt echipate cu infrastructură edilitară şi nu mai este necesară extinderea utilităţilor din strada Libertăţii pentru a alimenta parcelele cu deschidere la strada Băneasa.

Se va păstra UTR-ul conform PUZ aprobat: **U.T.R. "AI2bz" – subzona implantări IMM productive şi de servicii"**.

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

- solicitările beneficiarilor
- caracteristicile terenurilor de amplasament,
- situația juridică a terenurilor,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform **P.U.Z. – Reconformare zonă "LM" în zona activităților productive și de servicii**, aprobată prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017, zona studiată este încadrată în **U.T.R. AI2bz – subzona implantări IMM productive și de servicii**.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,
Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
Plan Urbanistic Zonal pentru reconformare zonă "LM" în zona activităților productive și de servicii aprobat prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017,
Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentelor.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului,
Studiu de soluție pentru alimentare cu energie electrică

1.3.3 Date statistice

Tîrgu Mureș este municipiu reședința de județ și cel mai mare oraș din județul Mureș, cu o populație de 134.290 loc. (conform datelor statistice din anul 2011) și cu o densitate demografică de 2005,52 locuitori/km².
Ponderea intravilanului în suprafața totală – 2011 (%) = 54,56%.

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

În zonă au fost derulate și sunt în derulare în principal proiecte de investiții cu finanțare privată, pentru activități cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona a fost destinată prin PUG Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte permissive pentru coabitarea locuirii cu activități industriale de mică amploare. În timp au crescut solicitările pentru activitățile cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț, interesul pentru locuire în această zonă fiind substanțial diminuat (practic inexistent). La momentul actual terenurile studiate sunt reglementate urbanistic pentru activități productive și de servicii prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 219 / 27.07.2017.

În direcția Est, Nord-Est față de zona reglementată s-au aprobat o serie de PUZ-uri, prin care au fost promovate funcțiuni similare:

- P.U.Z. pentru reconversie funcțională zonă din UTR "LM" – subzonă mixtă în UTR "AI2d" – subzona activităților terțiare pentru zona industrială, aprobat prin H.C.L. nr. 142 din 06.04.2017 (finanțator: S.C.UNIPREST INSTAL S.R.L.).
- P.U.Z. pentru reconformare zona "LM" în zona activităților productive și de servicii pentru construire hală de producție, aprobat prin H.C.L. NR.5 DIN 30.01.2018 (finanțator: S.C. FIMATEX S.R.L.).
- PUZ pentru reconformare zonă "LM" în zona activităților productive și de servicii, AI2dz – subzona activităților terțiare pentru zona industrială, aprobat prin H.C.L. NR. 150 din 27.05.2021 (finanțator S.C. LAS PROM S.R.L.)

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, într-o zonă pentru activități productive și de servicii aflată într-o continuă dezvoltare.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona are accesibilitate bună și este bine echipată din punct de vedere edilitar și, datorită situației în legătură directă cu traseul major pentru circulația pentru transport mărfuri are un potențial foarte mare pentru dezvoltarea activităților din sfera industrială și de prestări servicii.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea de sud-vest a localității, între străzile Libertății și Băneasa.

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

Terenurile se învecinează la Sud-Est cu str. Băneasa, la Nord-Vest parțial cu str. Libertății, parțial cu proprietăți particulare, iar pe celalalte laturi cu proprietăți particulare.

Accesul la terenuri se poate face fie din strada Libertății, fie din strada Băneasa, unele dintre terenuri având acces din ambele străzi.

Zona este bine echipată edilitar. Atât pe strada Băneasa cât și pe strada Libertății există rețele de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, rețele de alimentare cu apă și canalizare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tîrgu Mureș, zona central nordică pe unitatea morfologică a depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurilor Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stîng a văii râului Mureș, curs mediu și mal stîng a pârâului Budiui, curs inferior.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului.

Local, amplasamentul este situat la în zona mediană a terasei de luncă a râului și marginală a pârâului. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Zona se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

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

În urma forajelor executate s-au identificat următoarea stratificații locale:

F1

0,00 – 1,30m Umplutura neomogena balast, beton, pamant
1,30 – 6,00m Pietris / bolovanis cu nisip, mediu indesat

F2

0,00 – 1,40m Umplutura neomogena balast, beton, pamant
1,40 – 6,00m Pietris / bolovanis cu nisip, mediu indesat

F3

0,00 – 1,50m Umplutura neomogena balast, beton, pamant
1,50 – 6,00m Pietris / bolovanis cu nisip, mediu indesat

Forajele s-au executat la adâncime de -6,0m, față de cota 0,00m nivel teren. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncime de -3,90m.

Date climatice

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

Precipitațiile medii anuale sunt cuprinse între 600 și 1000mm, iar temperatura medie a aerului între 6-9°C. Conform hărții cu repartiția după indicele Thornthwaite, arealul se încadrează în "tip climatic" cu Im=0-20. Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90cm.

Studiul topografic

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

2.4 Circulația

Circulația în zonă se desfășoară pe cele 2 străzi care încadrează amplasamentul studiat: strada Libertății la nord-vest și strada Băneasa în partea sud-estică. Cele două artere de circulație sunt străzi de categoria III cu îmbrăcăminte din beton asfaltic.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face din strada Libertății pentru loturile 1 (C.F. nr. 137037), 3 (C.F. nr. 138653) și din str. Băneasa pentru loturile 2 (C.F. 137036), 3 (C.F. nr. 138653).

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață de 20.622 mp și se compune din trei loturi evidențiate în următoarele cărți funciare:

- lot 1 - C.F. nr. 137037 / Tg. Mureș, cu suprafața de 3.541 mp
- lot 2 - C.F. nr. 137036 / Tg. Mureș, cu suprafața de 4.000 mp
- lot 3 - C.F. nr. 138653 / Tg. Mureș, cu suprafața de 13.081 mp

Toate loturile sunt edificate cu construcții finalizate și întăbulate sau aflate în execuție, în baza autorizațiilor de construire:

- Lotul 1** - Hala de depozitare, construit pe baza AC nr.364 / 05.11.2020, neîntăbulat
- Lotul 2** - Hala de producție aparatura medicală, în construcție, pe baza AC nr.286 / 2018
- Lotul 3** - teren construit, cu trei construcții:
 - C1 - cabină poartă (Sc= 15 mp)
 - C2 - corp administrativ (Sc= 304 mp)
 - C3 - hala industrială (Sc= 1046 mp)

În Autorizația de Construire nr.121 / 18.03.2019 – Construire hale industriale, corpuri administrative, stație de preparare betoane, amenajare accese din strada Baneasa și strada Libertății, amplasare firme/totemuri, împrejurimi parțiale – sunt prevăzute:

- Clădire administrativă (Sc=390mp, regim de înălțime P+E)
- Hala industrială (Sc=1135mp, P)
- Clădire administrativă (Sc=285,4mp, regim de înălțime P+E)
- Hala industrială (Sc=1050mp, P)
- Anexa stație betoane (Sc=88,50mp, P+E)
- Sopron metalic (Sc=25mp, P)

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile reglementate prin PUZ inițial, aprobat prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017.

Amplasamentele studiate sunt cuprinse într-un ansamblu de proprietăți private cu funcțiuni predominante de producție, depozitare și prestări servicii (baze de producție, depozite materiale de construcții și instalații, hala de producție aparatură medicală, etc.).

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenurile studiate sunt parțial ocupate de construcții de profil (hale industriale, clădiri administrative, etc.).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este asigurată cu servicii în corelare cu zonele învecinate.

Asigurarea cu spații verzi

Prin PUZ au fost prevăzute reglementări specifice privind spațiile verzi, iar autorizațiile de construire au fost emise cu respectarea acestor reglementări.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat se situează într-o zonă care nu prezintă semne de instabilitate.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- stradă de legătură între străzile Libertății și Băneasa - asigurarea parcarilor	- nu este nevoie, se modifica PUZ aprobat - amenajare locuri de parcare în corelare cu funcțiunile adăpostite
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- terenuri edificate cu construcții aflate în stadii diferite de execuție / exploatare	- se vor respecta reglementările stabilite prin PUZ
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobile fără zone plantate întreținute sau cu zone plantate în curs de formare	- se vor respecta reglementările stabilite prin PUZ
PROBLEME DE MEDIU	
- nivel ridicat de zgomot și noxe provenite de la vehiculele aflate în trafic	- se vor respecta prevederile stabilite prin PUZ și normele specifice de protecție a mediului
PROTEJAREA ZONELOR	
- reglementarea urbanistică a zonei va conduce și la protejarea zonei	

2.6 Echiparea edilitară

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

Strada Băneasa și strada Libertății sunt echipate cu rețele de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Pentru lot nr. 1 (C.F. nr. 137037) asigurarea utilităților se face de pe strada Libertății, lot. nr. 2 (C.F. nr. 137036) de pe strada Băneasa și lot. nr. 3 (C.F. nr. 138653) din ambele străzi.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Conform avizului de amplasament nr. 716 din 15.06.2021 emis de S.C. Aquaserv S.A. în zona amplasamentului există conducte de alimentare cu apă și conducte de canalizare pe ambele străzi.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului studiat există 2 conducte de gaz de presiune redusă:

- o conductă gaz presiune redusă OL20" subterană, pozată în lungul străzii Libertății;
- o conductă gaz presiune redusă PE 90mm subterană pozată în lungul străzii Băneasa.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului societatea are în exploatare o linie electrică aeriană 0,4 kV și linii electrice subterane 20kV.

Din LES20kV existent pe strada Libertatii, este alimentat un Post de transformare 20kV/0,4kV.

Acest post, existent la capatul strazii executate din str. Libertatii pentru acces la lotul 1, alimenteaza cu energie electrica urmatoarele incinte: - CATTUS SRL (CF137036), ELCOLIM SRL -Europa Ballroom (CF 133755), XEDEX SRL (CF 137545), ORDEA PRODCOM SRL (CF 137497 si CF 137037) si REICHON SRL (CF 138653).

Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de TELEKOM România, în zona studiată se află o rețea de cabluri de telecomunicații instalate aerian, în lungul străzii Libertății.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată se află în vecinătatea străzilor Băneasa și Libertății, ambele având trafic intens de autovehicule preponderent de transport. Zgomotul, gazele de eșapament generate de circulația auto sunt principalele surse de poluare a mediului înconjurător.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Amplasamentul studiat se situează într-o zonă care nu prezintă semne de instabilitate.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Atât Planul Urbanistic aprobat cât și Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate emise pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul comunității locale pentru dezvoltarea investițiilor în zonă. Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

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

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă cu activități preponderent industriale cu potențial de dezvoltare.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a analizat solicitarea beneficiarilor de renunțare la o porțiune de drum de acces din strada Baneasa și restabilirea limitelor laterale și posterioare ale parcelelor din vecinătate.

Propunerea formulată prin PUZ va permite o utilizare mai eficientă a terenurilor reglementate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic rezultă că terenul este relativ plat, nu prezintă probleme de suprapunere cu terenurile din zonă și este ușor accesibil din cel puțin 2 direcții.

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

Din avizele de amplasament emise de furnizorii de utilități rezultă că terenurile pot fi echipate cu infrastructura edilitară necesară, rețele publice de utilități fiind existente pe str. Libertății și str. Băneasa.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

3.2 Prevederi pentru zona studiată

Conform **P.U.Z. – Reconformare zonă "LM" în zona activităților productive și de servicii**, aprobat prin H.C.L. nr. 219/27.07.2017, zona studiată este încadrată în **U.T.R. AI2bz – subzona implantări IMM productive și de servicii**.

În UTR – AI2bz - sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise

- I.M.M. productive și de servicii,
- baze de producție pentru construcții și instalații,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială,
- anumite activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren,
- show room-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

Utilizări admise cu condiționări

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Utilizări interzise

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală și orice alte servicii de interes general, în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizări admise cu condiționări;

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

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 investițiilor propuse.

În ultimul timp interesul investitorilor pentru zonă a crescut, în special pentru investiții cu caracter industrial. Propunerea de mobilare va cuprinde clădiri, platforme carosabile, zone verzi. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

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

Prin renunțarea la porțiunea de drum de legătură, accesul la loturile studiate se va realiza astfel:

- Lot 1 – acces din str. Libertății prin drum privat;
- Lot 2 – acces din strada Băneasa;
- Lot 3 – acces din ambele străzi (Libertății și Băneasa).

Pozițiile exacte ale acceselor în incinte, pentru fiecare lot, se vor stabili de comun acord cu Administrația domeniului public, la solicitarea autorizațiilor de construire.

Aleile de incintă vor fi configurate cu respectarea prevederilor regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, adaptate specificului funcțiunilor propuse.

Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenurile beneficiarilor și se vor dimensiona corespunzător, necesarul de locuri de parcare / garare asigurându-se cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor locale.

În interiorul zonei studiate circulația se va realiza prin drumuri și platforme de incintă. În urma organizării circulației, drumurile din incinte vor avea lățimea minimă de 4 m și vor fi dispuse de regulă perimetral clădirilor din incinte. În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Se vor asigura parcaje în interiorul incintelor, conform HG nr. 525 / 1996 anexa 5 pct. 5.12 Construcții industriale:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp
- Se vor asigura parcaje preuzinale. Cu acordul Administrației domeniului public, proprietarii pot solicita în concesiune porțiunile de teren dintre str.Libertății și loturi, unde își vor putea amenaja aceste parcaje preuzinale.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal în incintă și vor fi asigurate condițiile necesare pentru circulația persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

În Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea parțială a P.U.Z.-ului inițial, în vederea renunțării la porțiunea de drum de acces din str. Băneasa și reorganizarea limitelor parcelelor, deoarece în prezent ambele străzi – Libertății și Băneasa sunt echipate cu infrastructură edilitară și nu mai este necesară extinderea utilităților din strada Libertății pentru a alimenta parcelele cu deschidere la strada Băneasa.

Se va păstra UTR-ul conform PUZ aprobat:

**UTR AI2 zona activităților productive și de servicii,
AI2b_z subzona - implantări IMM productive și de servicii.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive și de servicii,
- baze de producție pentru construcții și instalații
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială;
- anumite activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- showroom-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală și orice alte servicii de interes general în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor metorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizări admise cu condiționări".

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **25m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a (pt. str. Libertății, după extindere);
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a (str. Baneasa și str. Libertății).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **la 5m** - pt. clădiri din categoria C-E de pericol de incendiu și cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistență la foc III
- **la 4m** - pt. clădiri din categoria C-E de pericol de incendiu și cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistență la foc I-II, dacă pe parcela alăturată sunt clădiri din aceeași categorie de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistență la foc III
- **la 3m** - pt. clădiri din categoria C-E de pericol de incendiu și cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistență la foc I-II, dacă pe parcela alăturată sunt clădiri cu aceleași caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A12bz** (a se consulta Planșa U 003 – Reglementări urbanistice. Zonificare urbană).

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- clădirile tronsonate sau clădiri cu calcane laterale se pot amplasa una în prelungirea celeilalte cu condiția să existe legături funcționale fizice între ele;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se asigura trasee pentru transporturi grele;
- accesesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- aleile de incintă vor fi configurate cu respectarea prevederilor regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.

Accese pietonale

- se va asigura accesul pietonal în incintă și vor fi asigurate condițiile necesare pentru circulația persoanelor cu dizabilități.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie electrică.
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.
- se vor asigura platforme pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv dotate cu recipiente dedicați (deșeuri municipale, plastic, hârtie, etc.); acestea vor fi asigurate în limita amplasamentului, în afara circulațiilor publice astfel încât să asigure accesul ușor al autospecialelor de colectare.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

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

Parcaje

- parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenurile beneficiarilor și se vor dimensiona corespunzător, necesarul de locuri de parcare / garare asigurându-se cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor locale.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**;
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate.

Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă în afara drumului public, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI	1.359	6,59%
DRUMURI, TROTUARE, PLATFORME	6.187	30,00%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	13.076	63,41%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	20.622,00	100,00%

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI (maxim)	12.373,20	60,00%
DRUMURI, TROTUARE, PLATFORME	6.186,60	30,00%
SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE (minim)	2.062,20	10,00%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	20.622,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 12 %

CUT existent = 0

POT max. admis = 60 %

CUT maxim admis = 10 mc/mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Strada Băneasa și strada Libertății sunt echipate cu rețele de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Incintele vor fi racordate la rețele edilitare existente în zonă. Racordarea la rețele se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

- Pentru lot nr. 1 (C.F. nr. 137037) asigurarea utilităților se face de pe strada Libertății;
- Pentru lot nr. 2 (C.F. nr. 137036) asigurarea utilităților se face de pe strada Băneasa;
- Pentru lot nr. 3 (C.F. nr. 138653) asigurarea utilităților se face din ambele străzi.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a incintelor se va asigura prin racord la rețelele publice de alimentare cu apă.

3.6.2 Canalizarea

Se va asigura extinderea rețelelor existente până la fiecare amplasament.

Apele uzate menajere vor fi colectate în rețelele de canalizare de incintă care vor fi racordate la rețeau publică de canalizare menajeră.

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

Apele pluviale colectate de pe platformele de parcuri și accese vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețelele publice.

În incinte se vor asigura sisteme separate pentru colectarea apelor menajere și a apelor pluviale.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a incintelor se va asigura din PT 20/0,4kV existent (PT 573).

Zonele de teren prin care trec traseele de cabluri, situate pe terenuri private, vor fi accesibile în permanență pentru specialiștii angajați ai ELECTRICA S.A., pentru situațiile în care sunt necesare intervenții (reparații, defecțiuni, modernizări, etc). Proprietarii terenurilor vor prezenta acordul lor scris în acest sens, într-o formă legală, cu valabilitate juridică.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordare la rețelele existente în zonă.

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

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

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

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizarea localității;
- **ape pluviale din parcuri** – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității.

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

Beneficiarii va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate în PUZ au o suprafață totală de 20.622 mp și sunt proprietăți private.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal beneficiarii solicită renunțarea la porțiunea de drum de acces marcat în planșa U002 și restabilirea limitelor laterale și posterioare ale parcelelor nou rezultate.

Se propune păstrarea categoriei funcționale conform PUZ aprobat prin H.C.L nr. 219/27.07.2017:

UTR AI2 zona activităților productive și de servicii,
AI2b_z subzona - implantări IMM productive și de servicii.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

**U.T.R. AI2 - Zona activităţilor productive şi de servicii,
subzona AI2bz - implantări IMM productive şi de servicii**

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent 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 şi urbanismul cu modificările ulterioare şi Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localităţii Tg. Mureş, precum şi prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

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

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcţiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR - **AI2bz - implantări IMM productive şi de servicii**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

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

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare. Se va respecta accesul legal instituit a mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive şi de servicii,
- baze de producţie pentru construcţii şi instalaţii,
- distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse,
- cercetare industrială,
- anumite activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren,
- showroom-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităţilor desfăşurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală și orice alte servicii de interes general, în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor metorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizari admise cu conditionari".

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

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

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un fron la stradă de minim **25m**, cei interesați având posibilitatea să conceaseze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a (pt. str. Libertății, după extindere);
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a (str. Băneasa și str. Libertății).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **la 5m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc III
- **la 4m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri din aceiasi categorie de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistenta la foc III
- **la 3m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri cu aceleasi caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A12bz** .

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- clădirile tronsonate sau clădiri cu calcane laterale se pot amplasa una în prelungirea celeilalte cu condiția să existe legături funcționale fizice între ele;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se asigura trasee pentru transporturi grele,
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă acesta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație,
- aleile de incintă vor fi configurate cu respectarea prevederilor regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie electrică.
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.
- se vor asigura platforme pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv dotate cu recipiente dedicați (deșeuri municipale, plastic, hârtie, etc.); acestea vor fi asigurate în limita amplasamentului, în afara circulațiilor publice astfel încât să asigure accesul ușor al autospecialelor de colectare.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**;
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate.

Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțime între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă în afara drumului public, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 10 mc/mp teren

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

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

CATEGORII DE COSTURI

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

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	proprietari
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistența tehnică	proprietari
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	proprietari
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	proprietari
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietari
b.1	<i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</i> - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților:</i> - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apă și canalizare; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	proprietari
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

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 / ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Branșamentul 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 actele normative specifice domeniului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme

sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața

construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
- b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de

modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

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

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

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

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

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

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

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

Peisaj - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind 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-orașenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe; interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi; regionale, compuse din mai multe județe. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 43)

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor

economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilități publice (Sistem de utilități publice): - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

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