

## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

---

**RECONFORMARE ZONĂ UTR "CP3"  
ÎN ZONĂ UTR "CP3z"  
PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII  
MULTIFUNCȚIONALE DE INTERES  
MUNICIPAL ȘI EXTRAMUNICIPAL  
(BIROURI, SPAȚII DE CAZARE,  
REPREZENTANȚE DE FIRME,  
SERVICII PROFESIONALE,  
LOCUINȚE COLECTIVE, ETC)**

---

Loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 24, 26, 28, 30

Beneficiar:  
**S.C. TRIPLE PROPERTIES S.R.L.**  
Tîrgu Mureş

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

Data:  
**IUNIE, 2020**

**COLECTIV ELABORATOR:**

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN \_\_\_\_\_

arh. WINKLER Enikő Éva \_\_\_\_\_

ing. Adrian CĂTANĂ \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de Urbanism nr. 769 din 18.04.2019  
Certificat de Urbanism nr. 466 din 30.03.2021  
C.F. nr. 132902 / Tîrgu Mureş  
C.F. nr. 141065 / Tîrgu Mureş  
Aviz CTATU nr 24/49 din 15/05/2019  
Aviz de Oportunitate nr. 13/20.06.2022  
Aviz Aquaserv nr. 483/ 26.04.2022  
Aviz Electrica nr. 7030220614640/04.07.2022  
Aviz DelgazGrid nr. 213685357/09.05.2022  
Aviz Orange Romania Communications S.A. nr.143 / 2022  
Aviz Tehnic Municipal nr.168/04.07.2022  
Aviz ADP privind siguranţa circulaţiei nr. 2299/08.07.2020  
Aviz ISU Horea nr.4180591 din 18.12.2019  
Notificare DSP nr. 2123/16.12.2019  
Decizia de încadrare APM nr. 15345 din 23.12.2019  
Aviz Direcţia Judeţeană pt Cultură Mureş nr. 202/U/21.11.2019  
Aviz CTATU pt .PUZ nr. 20/75 din 21.08.2020  
Aviz CJ Mureş nr. 19 din 23.05.2022  
Aviz ANIF nr. 46 din 08.06.2022  
Declaraţie proprietar  
Acorduri: CEC Bank, vecini  
Panouri de informare şi anunţ public ziar  
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice din 19.11.2020  
Studiu geotehnic  
Studiu de circulaţie  
Studiu de însorire

### **Memoriu de prezentare**

### **Regulament local de urbanism**

### **PIESE DESENATE**

U 001	Plan de încadrare în zonă	scara 1 : 5.000
U 001.1	Plan de încadrare în PUG Tîrgu Mureş	scara: 1 : 2000
	Plan de sit uaţie vizat OCPI	scara: 1 : 500
U 002	Situaţie existentă – Disfuncţionalităţi	scara 1 : 500
U 003.5	Reglementări urbanistice – Zonificare	scara 1 : 500
U 004	Reglementări edilitare	scara 1 : 500
U 005	Proprietatea asupra terenurilor – Circulaţia terenurilor	scara 1 : 500
U 006.5	Posibilitate de mobilare parcele - varianta V05	scara %
U 007.5	Desfăşurată la strada Gh. Doja Existent / Propus - V05	scara %

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

**1.1.1 Denumire lucrare:** RECONFORMARE ZONĂ UTR “CP3” ÎN ZONA UTR “CP3z” PENTRU CONSTRUIRE SPAŢII MULTIFUNCŢIONALE DE INTERES MUNICIPAL ŞI EXTRAMUNICIPAL (BIROURI, SPAŢII DE CAZARE, REPREZENTANŢE DE FIRME, SERVICII PROFESIONALE, LOCUINŢE COLECTIVE, ETC)  
Loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 24, 26, 28, 30, jud. Mureş

**1.1.2 Beneficiar:** S.C. TRIPLE PROPERTIES S.R.L.  
Loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja nr. 28, ap.1A

**1.1.3 Proiectant general:** 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 Subproiectanţi, colaboratori** -

**1.1.5 Data elaborării** 2020 - 2021

#### 1.2 Obiectul P.U.Z

##### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 769 din 18.04.2019 şi a Avizului de Oportunitate nr. 25 / 11.07.2019.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării pe acest amplasament a unei investiţii imobiliare şi se propune reconformarea zonei studiate în **UTR – CP3z – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecţie, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

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

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

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

- criterii de funcționalitate
- oportunitatea investiției propuse.

### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona de studiu este definită ca fiind UTR – CP3 – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.

## 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,  
Planul local de dezvoltare durabilă a municipiului Tg-Mureș  
Planul integrat de Dezvoltare Urbană al Municipiului Tîrgu-Mureș.

### 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,  
Studiul geotehnic al amplasamentului.

### 1.3.3 Date statistice

Conform ultimului comunicat al Institutului Național de Statistică, orașul avea la 1 ianuarie 2009 o populație de 145 151 *locuitori* și o rată de descreștere constantă începând cu anul 1992 (164 445 locuitori).

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

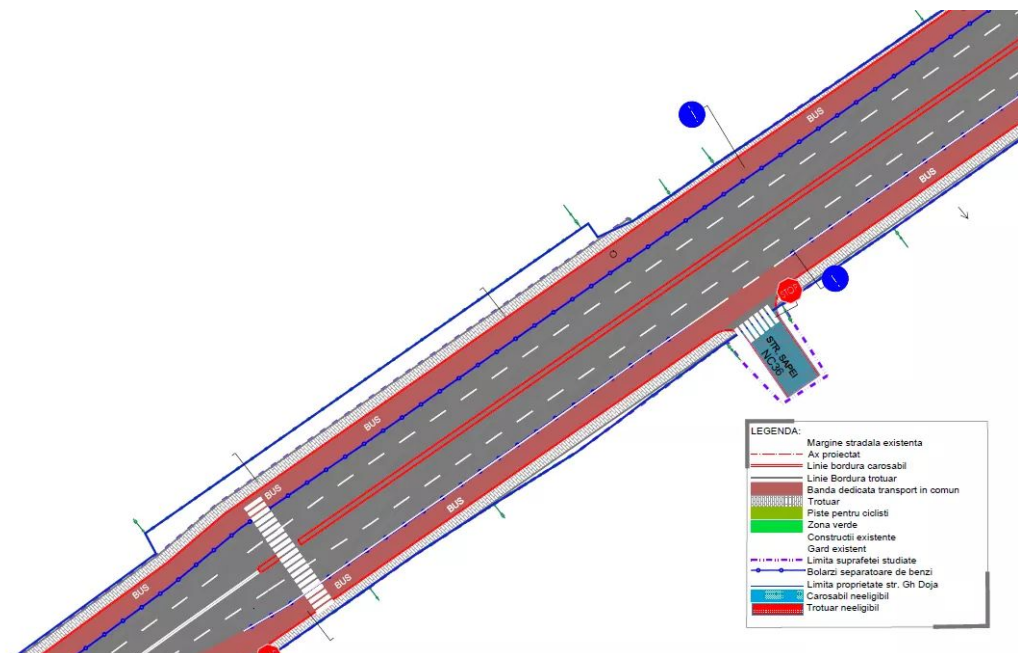
Proiectul „Reamenajarea infrastructurii pe coridorul deservit de transportul public local pe zona Vest – Centru a Municipiului Târgu Mureș” finanțat prin POR 2014-2020, Axa 4 a Programului privind reducerea emisiilor de carbon în municipiile reședință de județ, prevede reabilitarea străzii Gheorghe Doja prin:

- măsuri de reducere a emisiilor de CO2 prin realizarea de benzi dedicate circulației stricte a autobuzelor ecologice separate fizic prin bolarzi de restul traficului rutier;
- piste de biciclete pe tronsonul Gara CFR - Piața Victoriei;
- modernizarea trotuarelor;
- modernizarea iluminatului public cu lămpi ecologice de tip LED;
- 200 de arbori plantați de-a lungul traseului propus pentru modernizare.

Lucrările sunt estimate la 3 ani (ultimii 2 ani pentru execuția efectivă) și presupun ca tronsonul Piața Victoriei – sensul giratoriu Budiului să aibă patru benzi de circulație (cu lățime între 14 la 20 metri – între DSP și Piața Gării), iar banda dedicată autobuzelor nu va fi separată, doar marcată distinct, mijloacele de transport în comun având prioritate pe banda respectivă în orele de vârf (între orele 7-9 și 14-17).

Pe tronsonul T.Vladimirescu – Budiului, se va amenaja, la nivel cu trotuarul, o bandă cu dublu sens dedicată cicliștilor (de la Gara CFR până în Piața Victoriei). Pe tronsonul sens giratoriu Budiului – Recoltei, drumul va avea patru benzi (două pe sens + bandă pentru autobuze delimitată cu stâlpi) cu lățimea totală de 21 de metri.

RECONFORMARE ZONĂ UTR "CP3" ÎN ZONA UTR "CP3z" PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII MULTIFUNCȚIONALE DE INTERES MUNICIPAL ȘI EXTRAMUNICIPAL (BIROURI, SPAȚII DE CAZARE, REPREZENTANȚE DE FIRME, SERVICII PROFESIONALE, LOCUINȚE COLECTIVE, ETC), Loc. Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja, nr. 24-30 Pr.nr. 585/2019





## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

#### 2.1.1 Date privind evoluția zonei

Municipiul Tîrgu Mureș, reședința județului Mureș, face parte din Regiunea de dezvoltare Centru. Poziționarea centrală, cu acces la drumul european E60, la rețeaua de căi ferate și existența aeroportului de importanță transnațională precum și situarea în punctul de conexiune al viitoarelor autostrăzi, îi conferă atuuri importante pentru o dezvoltare continuă.

Zona studiată se află în partea centrală a localității și este destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni de interes municipal și locuire specifice zonelor centrale.

#### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat este situat pe strada Gheorghe Doja nr. 24 - 30, și se învecinează cu proprietăți edificate cu clădiri cu funcțiuni diferite (comerț, servicii, locuire) sau instituții publice (Liceul "Avram Iancu", Direcția de Sănătate Publică Mureș), etc.

#### Considerente privind evoluția zonei

Strada Gheorghe Doja este una dintre arterele principale ale orașului. Ea pornește din capătul centrului vechi și asigură legătura cu principalele orașe din Ardeal (Cluj, Sibiu, Alba Iulia, Arad, Oradea, Timișoara).

În contextul relației cu orașul, amplasamentul este situat la limita centrului, într-o zonă separată de centru de pârâul Pocloș, în care procesul de urbanizare a demarat în prima parte a secolului XX, în momentul în care au fost făcute o serie de investiții instituționale de amploare situate cu precădere pe frontul opus al străzii, în raport cu amplasamentul studiat.

Așa cum rezultă și din planul de situație, fronturile străzii Gheorghe Doja sunt dezechilibrate, în sensul că procesul de transformare a zonei într-un areal cu caracter de zonă centrală s-a desfășurat sincopat, extinderea centrului în această zonă realizându-se prin intervenții punctuale care nu au urmărit o dezvoltare a zonei centrale și o extindere coerentă a acesteia către gara principală a orașului.

Dacă frontul străzii opus amplasamentului, pornind din zona centrului vechi, a fost mobilat cu edificii de interes municipal care conferă un caracter relativ unitar întregului front:



Str. Gheorghe Doja nr. 9 - Sediul fostei Cooperative Furnica - (sursa: Google Maps)

**RECONFORMARE ZONĂ UTR "CP3" ÎN ZONA UTR "CP3z" PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII MULTIFUNCȚIONALE DE INTERES MUNICIPAL ȘI EXTRAMUNICIPAL (BIROURI, SPAȚII DE CAZARE, REPREZENTANȚE DE FIRME, SERVICII PROFESIONALE, LOCUINȚE COLECTIVE, ETC), Loc. Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja, nr. 24-30 Pr.nr. 585/2019**



Str. Gheorghe Doja nr. 11 - Școala Gimnazială "Dr. Bernády György" - (sursa: Google Maps)



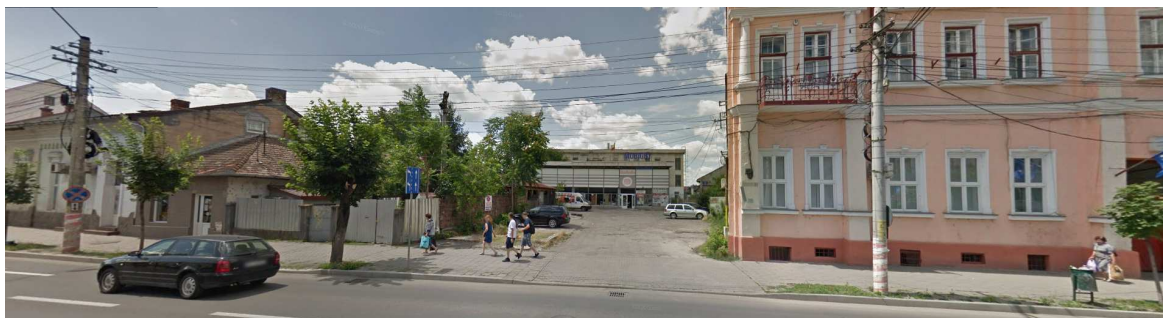
Str. Gheorghe Doja nr. 13 - Liceul tehnologic "Avram Iancu" - (sursa: Google Maps),

frontul pe care sunt situate și imobilele care fac obiectul acestui studiu a suferit intervenții locale, el fiind astăzi eterogen datorită faptului că s-au realizat inserții punctiforme cu construcții pentru funcțiuni diverse: comerț, servicii sau sănătate, printre loturile cu clădiri de locuit. În această categorie se înscriu clinica dermatologică, magazinul de mobilă, și fostul DEMA, situat în continuarea numărului 30, unde au funcționat o serie de magazine și ateliere din care o parte funcționează și astăzi, ca atare:



Str. Gheorghe Doja nr. 12 – Clinica de dermatologie - (sursa: Google Maps),

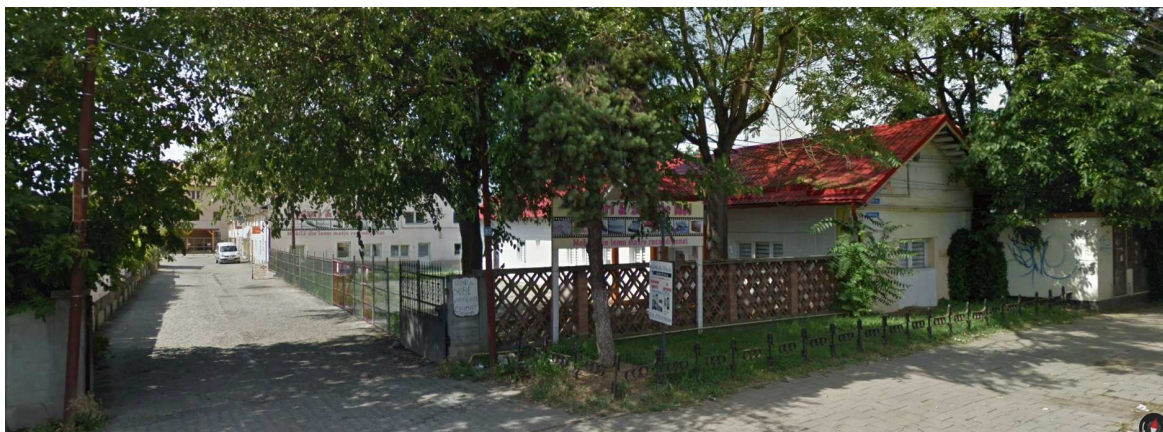




Str. Gheorghe Doja nr. 14 – Depozit / magazin de mobilă - (sursa: Google Maps),



Str. Gheorghe Doja nr. 22 – Clădire comerț și servicii (inserție punctuală după 1990) - (sursa: Google Maps),



Str. Gheorghe Doja nr. 32 – intrare in incinta fostului DEMA - (sursa: Google Maps),

După 1990, zona a suferit transformări majore de reconversie funcțională în sensul că funcțiunea de locuire a făcut loc unor funcțiuni comerciale prin transformarea clădirilor de locuit în spații cu alte funcțiuni.

Acest fenomen este caracteristic pentru tot frontul străzii Gheorghe Doja, unde toate locuințele cu front la stradă, situate între străzile Tudor Vladimirescu și Lăpușna, până la actualul sediul al Direcției de Sănătate Publică, cu excepția celor două clădiri de locuit cuplate amplasate între DEMA și DSP, au fost transformate în sedii de birouri, magazine sau spații pentru servicii.

#### **Prezentarea clădirilor care fac obiectul PUZ-ului**

Clădirile existente pe cele patru imobile au fost edificate la începutul secolului XX, și au avut inițial funcțiunea de locuințe. Clădirea de la numărul 24 a fost realizată inițial ca o continuare a clădirii nr. 26 care avea și funcțiunea de magazin, ea rămânând totuși independentă.

Clădirile 26, 28 și 30 au avut și corpuri anexă, unele dintre ele fiind demolate în timp, până în 1990.

După 1990, imobilul de la numărul 30 a fost divizat, partea din spate a terenului fiind cumpărată de o familie care a construit în continuarea clădirii existente o clădire nouă dezvoltată pe parter și mansardă, tot cu funcțiunea de locuință.

În perioada 2005 – 2006 imobilele de la numerele 26, 28 și 30 au fost cumpărate de către o societate comercială care le-a transformat în sediu de firmă, practic în birouri, realizând modificări ale acestora inclusiv pentru a avea legături interioare directe între clădiri.

În acest scop au fost desființate și gangurile de la numerele 26 și 28, cel de la numărul 26 fiind transformat în spațiu pentru arhivă iar cel de la nr. 28 în hol de acces și spațiu de primire pentru public și angajați.

Legătura interioară s-a realizat între toate cele patru clădiri (26, 28 și cele două corpuri de la nr. 30), prin utilizarea gangurilor dintre numerele 26 - 28 și 28 – 30 parțial ca holuri și coridoare.

Pentru accesul auto s-a păstrat gangul de la nr. 30 iar împrejuririle dintre loturi (26, 28 și 30) au fost desființate, cele trei curți devenind o curte, comună pentru toate imobilele.

În anul 2008 societatea comercială a intrat în insolvență iar imobilele au fost scoase la vânzare, fiind achiziționate tot pentru funcțiunea de birouri în anul 2015. Între 2008 și 2016 clădirile nu au fost utilizate.

Imobilul de la nr. 24 a fost practic abandonat după 1990 dar nu cunoaștem data de la care nu a mai fost utilizat. El a fost achiziționat în anul 2018.

Din punct de vedere plastic niciuna dintre cele patru clădiri edificate la începutul secolului 20 nu mai prezintă imaginea originală.

Între cele două războaie mondiale, clădirile de la nr. 24 și 26 au suferit modificări semnificative, fațadele lor fiind transformate substanțial prin eliminarea elementelor decorative originale, ele având în prezent o imagine foarte seacă și impersonală.

Fațadele orientate spre stradă ale clădirilor de la numerele 28 și 30, deși păstrează conformația originală, au un aspect total diferit de cel original, tecuielile și culorile inițiale fiind înlocuite cu tencuieli noi ce diferă substanțial, ca structură și culoare, de cele originale.

Acest fapt este vizibil în zonele deteriorate, unde se văd straturile succesive de tencuie și vopsitorii, de la cel original (tencuială lisă gălben-pal la ambele corpuri de clădiri), la stratul actual (tencuială cu stropi mari de culoare gri închis), cu marcarea intrării la nr. 28 printr-un ancadrament de culoare roșu – vișiniu).

### **2.1.3 Potențial de dezvoltare**

Având în vedere faptul că zona este mobilată cu clădiri cu funcțiuni specifice zonei centrale (instituții publice, servicii, comerț etc), de interes municipal și extramunicipal, iar tendința manifestată în ultimii ani prin transformarea clădirilor de locuit în spații cu alte funcțiuni, este aceea de a se continua extinderea centrului în direcția gării, este de presupus că adoptarea unei strategii urbane prin care se accentuează caracterul de centru și pentru această zonă, în lungul străzii Gheorghe Doja este de bun augur.

Din punct de vedere urbanistic sunt posibile două direcții de configurare a frontului drept al străzii, front în care sunt încorporate și cele patru loturi care fac obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal:

1. se păstrează aliniamentul actual și conformarea caracteristică unui front compact în care accesul în incinte se face prin intermediul gangurilor specifice zonei, iar pereții de fațadă la frontul existent al clădirilor de la 28 și 30 se încorporează în fațada clădirii nou propuse.

Prin această abordare se păstrează martori ai arhitecturii de început de secol XX, (formulă de conservare utilizată în practica actuală – a se vedea sediul din București al Uniunii Arhitecților din România), dar păstrează trotuarul existent, îngust, pe toată lungimea frontului ce începe după intersecția cu strada Rodnei, până la numărul 32;

2. se renunță la aliniamentul actual prin retrageri succesive, începând cu nr. 24, prin care:
  - se marchează poziția loturilor istorice;
  - se deschide perspectiva către clădirea de la nr. 34 care adăpostește sediul Agenției de

Sănătate Publică Mureș, clădire monument istoric de la sfârșitul secolului XIX;

- se lărgeste trotuarul actual (destul de îngust pentru o circulație de zonă centală), astfel ca, în urma dezvoltărilor ulterioare, lățimea lui să crească pe tot frontul, de la strada Rodnei.

Această soluție are avantajul că permite crearea unei imagini adecvate pentru centru urban și accentuează punerea în valoare a clădirii monument istoric (cod MS-II-m-B-15497), inițial sediu de firmă și casă de locuit a unui constructor local, astăzi sediul Agenției de Sănătate Publică Mureș.



## **2.2 Încadrarea în localitate**

### **2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona propusă pentru studiu este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea Sud-Estică a localității și în apropiere de centrul istoric, pe strada Gheorghe Doja nr. 24, 26, 28, 30, arteră majoră a localității (stradă de categoria II) care este situată în prelungirea drumului național DN15.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - proprietăți private construite,
- la Nord-Vest - proprietăți private construite,
- la Sud-Vest - centrul comercial Dema,
- la Sud-Est - strada Gheorghe Doja.

Terenurile sunt înscrise în următoarele C.F.-uri:

- C.F. nr. 132902 / Tg. Mureș, cu suprafața de 430 mp, teren proprietate a S.C. Triple Properties S.R.L.
- C.F. nr. 141065 / Tg. Mureș, cu suprafața de 1.666 mp, teren proprietate a S.C. Triple Properties S.R.L.

Toate loturile au categoria de folosință curți-construcții și au edificate construcții.

Loturile au în plan o formă aproximativ dreptunghiulară, deschiderea totală la strada Gh. Doja este de 50,09m și adâncimea de cca 44m. Loturile sunt împrejmuite.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face din str. Gh. Doja.

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

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

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș, zona central nordică, sector de pod de terasă a râului Mureș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Dealurilor Mureșului în contact cu Dealurile Nirajului.

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului Mureș, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri în adâncime, iar spre suprafață, cu suprafețe aplatizate ca poduri de terase. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la nord la sud, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice generale: 46°32'13" latitudine nordică și 24°33'23" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 312 ÷ 313 m față de nMN.

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, cu altitudini între 275 ÷ 550 m, caracterizat prin pante scurte, având înclinări de peste 5° până la 20°. Perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a podului de terasă a râului Mureș, la contactul cu fruntea terasei superioare, cu înclinări sub 1°. În general suprafața amplasamentului este caracterizat prin teren plan, orizontal, fără denivelări, undulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple. Menționăm faptul că amplasamentul a fost amenajat prin umpluturi, de origine și grad de compactare necunoscută.

#### Geologia și hidrografia

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

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Zona studiată este încadrat Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

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

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, cu albie meandrată, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest și pe plan local, tributarul de stânga a râului, pârâul Poklos, cu direcție de curgere dispre sud-est spre nord-vest / nord nord-vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonat în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase. Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci dure (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică și bicarbonatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.



Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executate 4 foraje geotehnice prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

**F.1**

0,00 – 0,90 m	umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
0,90 – 1,80 m	nisip fin prăfos cafeniu, cu rar pietriș mic, stare îndesată / medie îndesată,
1,80 – 2,40 m	nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,
2,40 – 4,70 m	nisip fin prăfos galben, de la 3,50 m cenușiu, cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
4,70 – 6,00 m	pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

**F.2**

0,00 – 0,90 m	umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
0,90 – 1,80 m	nisip fin prăfos cafeniu, cu rar pietriș mic, stare îndesată / medie îndesată,
1,80 – 2,90 m	nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,
2,90 – 4,30 m	nisip fin prăfos galben, de la 3,50 m cenușiu, cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
4,30 – 6,00 m	pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

**F.3**

0,00 – 1,70 m	umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
1,70 – 2,60 m	nisip fin prăfos, mult argilos, cafeniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată,
2,60 – 3,30 m	nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare medie îndesată,
3,30 – 4,30 m	praf argilos, mult nisipos, galben cenușiu, galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos
4,30 – 4,80 m	nisip fin prăfos galben, de la 4,50 m cenușiu, cu pietriș, stare medie îndesată,
4,80 – 6,00 m	pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

**F.4**

0,00 – 1,80 m	umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
1,80 – 2,60 m	nisip fin prăfos, cafeniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată,
2,60 – 3,40 m	nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,
3,40 – 4,60 m	nisip fin galben, de la 4,00 m cenușiu, cu pietriș, stare medie îndesată
4,60 – 6,00 m	pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la intervalul adâncimea de cercetare.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots 20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>. Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

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

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului,

pentru proiectare  $ag=0,15g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

#### Studiul topografic

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

#### **2.4 Circulația**

Circulația auto și pietonală în zona studiată se realizează pe strada Gheorghe Doja, (arteră principală de circulație), stradă urbană de categoria tehnică a II-a, cu partea carosabilă de 14m, 4 benzi de circulație și îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre marile centre comerciale existente în zonă și circulației de tranzit și penetrație din și către Tîrgu Mureș, pe relația Tg.Mureș - Cluj Napoca.

În planurile de dezvoltare ale orașului este prevăzută modernizarea străzii Gh.Doja prin următoarele propuneri: pe tronsonul Piața Victoriei – sensul giratoriu Budiului să aibă patru benzi de circulație (cu lățime care variază de la 20 de metri la 14 metri – între DSP și Piața Gării), iar banda dedicată autobuzelor nu va fi separată, doar marcată distinct, mijloacele de transport în comun având prioritate de a circula pe banda respectivă în perioada orelor de vârf (între orele 7-9 și 14-17).

Pe tronsonul T.Vladimirescu – Budiului, se va amenaja, la nivel cu trotuarul, o bandă cu dublu sens dedicată cicliștilor (de la Gara CFR până în Piața Victoriei). Pe tronsonul sens giratoriu Budiului – Recoltei, drumul va avea patru benzi (două pe sens) și una pentru autobuze, cu lățimea totală de 21 de metri.

#### **2.5 Ocuparea terenurilor**

##### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona este caracterizată de loturi cu destinația inițială de locuire care în decursul timpului și în special după 1990, s-a transformat prin înlocuirea locuirii cu funcțiuni preponderente de comerț și servicii. Din acest punct de vedere se poate spune că în prezent zona are caractere preponderent de zonă centrală în care predomină spațiile cu funcțiuni comerciale (magazine, sedii de firme, cabinete medicale, servicii, birouri) și într-o măsură din ce în ce mai redusă, de locuire.

Clădirile de pe aceste loturi au suferit pe parcursul timpului modificări și transformări care au degradat calitatea și starea acestora prin:

- divizarea / subîmpărțirea locuințelor inițiale în subdiviziuni / apartamente în care au fost repartizați chiriași diferiți, curtea imobilului rămânând în indiviziune forțată cu servituți de acces,
- apariția infiltrațiilor, în special la pivnițele clădirilor, datorită ridicării nivelului de călcare la trotuare și stradă fără asigurarea măsurilor de protecție la nivelul soclurilor clădirilor, fapt ce a permis infiltrarea apelor meteorice la fundații de unde s-au extins către parterul clădirilor, astăzi această situație fiind practic imposibil de remediat fără lucrări deosebit de costisitoare și ample care afectează practic toate spațiile acestor clădiri,
- intervenții la părți din clădiri, conform apartamentărilor stabilite după naționalizare, care au fost făcute fără a urmări sau păstra caracterul unitar al construcției inițiale.

O mare parte dintre imobile nu mai au, sau nu au avut nici inițial, acces auto în curte (ex: Gheorghe Doja 24, Rodnei 1), imobilele în cauză neavând asigurată cale de acces în incintă pentru autovehicole.

În prezent, loturile studiate sunt ocupate de clădiri dezvoltate pe subsol parțial, parter, (parțial și mansardă în cazul corpului interior de la nr. 30).

##### **Relaționări între funcțiuni**

Amplasamentul face parte dintr-un șir de construcții particulare cu front la stradă care începe din intersecția străzii Gh. Doja cu strada Rodnei. La colțul străzii Gh. Doja cu str. Lăpușna se găsește clădirea sediului Direcției de Sănătate Publică Mureș (str. Gh.Doja nr. 34), clădire clasată în Lista monumentelor istorice cu cod LMI MS-II-m-B-15498 (la distanță de 63,4m de zona studiată în prezentul PUZ).

**RECONFORMARE ZONĂ UTR "CP3" ÎN ZONA UTR "CP3z" PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII MULTIFUNCȚIONALE DE INTERES MUNICIPAL ȘI EXTRAMUNICIPAL (BIROURI, SPAȚII DE CAZARE, REPREZENTANȚE DE FIRME, SERVICII PROFESIONALE, LOCUINȚE COLECTIVE, ETC), Loc. Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja, nr. 24-30 Pr.nr. 585/2019**

Pe frontul opus, la cca. 26m se găsesc clădirea liceului tehnologic „Avram Iancu” și clădirea MATRICON, clasată în Lista monumentelor istorice cu cod LMI MS-II-m-B-15497, ca ateliere pentru micii meseriași. Datorită intervențiilor succesive și necontrolate făcute în decursul timpului, clădirea Matricon și-a pierdut caracterul inițial, cu excepția imaginii frontului de la stradă cu stil pronunțat de "Art Nouveau"(Secession).

Pe limita stângă, amplasamentul se învecinează cu fostul DEMA (un complex de clădiri P+1 cu spații comerciale și de prestări servicii).

Pe limita posterioară, amplasamentul se învecinează cu clădiri de locuit care au acces din str. Rodnei.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

POT existent = 46,27%

CUT existent = 0,56

**Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Construcțiile din zona amplasamentului au fost inițial locuințe individuale, dar în timp au suferit intervenții multiple prin care și-au pierdut caracterul inițial iar în prezent funcționează ca sedii de firme.

O mică parte din ele (imobilul din strada Rodnei nr. 1) au funcțiuni mixte; locuințe în curte comună și sedii de birouri / firme cu deschidere la străzile Gheorghe Doja și Rodnei.

**Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile interioare (curțile clădirilor), neconstruite, sunt amenajate ca spații verzi.

**Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu este cazul.**

**Principalele disfuncționalități**

Teren construit în zonă centrală utilizat în mod inefficient.

<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
<b>CIRCULAȚII</b>	
- lipsa accese auto necesare pentru deservirea zonei - lipsă circulații interioare și locuri de parcare	- asigurare accese necesare - amenajare alei de incintă și parcaje
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- fond construit eterogen format din construcții care prin transformări succesive și-au pierdut caracterul inițial și nu mai corespund normelor de confort contemporane.	- promovarea unor politici urbane care să stimuleze dezvoltarea zonei în concordanță cu exigențele urbane actuale
- clădiri de locuit divizate în apartamente cu folosință în regim comun după 1948 și transformate la începutul anilor 2000 în sedii de birouri/firme, magazine, cabinete medicale sau unitați de alimentație publică.	- reglementarea urbanistică a zonei în corelare cu funcțiunile actuale ale clădirilor și cu dezvoltarea zonei ca zonă centrală cu dotări de interes municipal și extramunicipal.
- clădiri afectate în profunzime de igrasie la care intervențiile de eliminare a infiltrațiilor se ridică la costuri foarte mari, nejustificate economic și nesustenabile;	- demolarea clădirilor existente și înlocuirea lor cu clădiri corespunzătoare care să se integreze cu clădirile monument din vecinătate
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>	
- imobile cu zone plantate îmbătrânite	- reglementarea spațiilor verzi conform RLU
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
- nu este cazul	- nu este cazul
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b>	
- front de clădiri care au suferit intervenții multiple pe parcursul vremii prin care și-au pierdut valențele inițiale și care au în prezent un caracter eterogen ce nu se armonizează cu imobilele publice din vecinătate	- demolarea clădirilor existente și înlocuirea lor cu clădiri corespunzătoare care să se integreze cu clădirile monument din vecinătate,

## 2.6 Echiparea edilitară

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

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

### Principalele disfuncționalități

Stâlp de electricitate pozat în fața accesului auto existent și propus.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relația cadrul natural – cadrul construit

Clădirile existente afectate masiv de igrasie, infiltrații în principal în pereții subsolurilor datorită creșterii în timp a cotei de călcare a străzii Gh. Doja peste nivelul inițial al soclurilor și lipsa protecțiilor coresunzătoare a acestora la infiltrații provenite în special de la apele meteorice infiltrate în subteran.

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice** - Nu este cazul. Canalul Pocloș din apropiere (pe strada Tudor Vladimirescu) are malurile sistematizate și nu mai prezintă risc de inundație.

**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

Amplasamentul se află în vecinătatea a două monumete istorice:

- la colțul străzii Gh. Doja cu str. Lăpușna se găsește clădirea sediului Agenției de Sănătate Publică Mureș (str. Gh. Doja nr. 34), clădire clasată în Lista monumentelor istorice cu cod LMI MS-II-m-B-15498 (la distanță de 63,4m de zona studiată în prezentul PUZ).
- pe frontul opus, la cca. 26m se găsește clădirea MATRICON, clasată în Lista monumentelor istorice cu cod LMI MS-II-m-B-15497, ca fiind ateliere pentru micii meseriași. Datorită intervențiilor succesive și necontrolate în decursul timpului, clădirea și-a pierdut practic caracterul, cu excepția frontului la stradă cu stil pronunțat de "Art Nouveau" (Secession).

### Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zonă nu sunt resurse naturale cu potențial balnear sau turistic.

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

Zona situată în continuarea centrului istoric al orașului este conturată ca zonă de servicii și dotări, dezvoltate în foste case de locuit cu apartamente în curte comună.

Tendența actuală de dezvoltare este aceea de extindere a zonei centrale în lungul bulevardului Gheorghe Doja și conferirea caracterului de zonă centrală echipată cu dotări de interes municipal și extramunicipal.

Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate emise pentru această documentație, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea unei infrastructuri de spații multifuncționale de interes municipal și extramunicipal (spații de cazare, reprezentanțe firme, servicii profesionale, etc.) specifice zonelor centrale.

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



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

Realizarea investiției este oportună, funcțiunile propuse și nivelul de abordare oferind un plus de calitate cetățenilor municipiului. Funcțiunile propuse se înscriu în tendința de dezvoltare a zonei ca zonă centrală și sunt în corelare cu funcțiunile admise pentru zona studiată.

Acest Plan Urbanistic Zonal detaliază prevederile PUG Tîrgu Mureș cu scopul de a asigura cadrul juridic necesar pentru emiterea autorizației de construire pentru investiția susmenționată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

A fost întocmit studiul topografic, cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație iar prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare.

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

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului. Soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

### **3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată**

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona de studiu este situată în zona A, **UTR – CP3 – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate**, având folosința actuală de curți, construcții și altele.

#### **Utilizări admise**

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluate și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

#### **Utilizări admise cu condiționări**

- conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;
- restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
  - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărui surse potențiale de incomodare sau poluare.

#### **Utilizări interzise**

- funcțiuni incompatibile cu satatutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale textile sau inflamabile;

- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate la utilizării admise;
- activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

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

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelor de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### **3.4 Modernizarea circulației**

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

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se vor realiza din strada Gheorghe Doja. Accesele definitive se vor stabili la faza de autorizare a construirii, în concordanță cu soluția de organizare a incintei / incintelor.

În incintă vor fi organizate platforme adaptate pentru circulația autovehiculelor și circulația pietonală.

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

Capacitatea de transport a străzii Gh. Doja poate prelua și traficul generat de funcțiunea propusă.

**Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, 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 și pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.**

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1 Reglementări**

Prin prezentul PUZ se propune conformarea funcțională a zonei studiate din UTR – CP3 – zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, în UTR – CP3 - subzona CP3z .

##### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**

###### **1. Utilizări admise**

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, reprezentanțe de firme;
- locuințe;
- hoteluri, pensiuni, hosteluri și funcțiuni conexe;
- scuaruri plantate de interes public.

#### **II. Utilizări admise cu condiționări**

- unități de alimentație publică;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
  - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

#### **III. Utilizări interzise**

- funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la utilizării admise;
- activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital (altele decât cele în sistem ambulatoriu);
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### **3.5.2. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

#### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupărilor de clădiri.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe strada Gheorghe Doja în zona amplasamentului, de dispunere pe aliniament a clădirilor și cu retragerea corpurilor de clădire la minim 6m distanță față de aliniament, în următoarele condiții:
  - corpurile amplasate pe aliniament se vor alinia la cornișa clădirii DSP - 9,60m înălțime;
  - corpul amplasat pe aliniament peste gangul principal de acces - 10,50m înălțime, pentru a marca în desfășurata clădirii la frontul străzii intrarea în incintă;
  - corpurile de clădire retrase de la aliniament (la minim 6 m distanță) - 16,70m înălțime;

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **25,0** metri de la aliniament sau pe lungimea calcanelor existente, în cazul în care acestea au lungimi mai mari;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a

- parcele, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii noi dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
  - în sistem de construire izolat clădirile noi vor fi amplasate la o distanță minimă față de limitele laterale ale parcelei cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de **3,0** metri;
  - în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de **5,0** metri.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
  - (1) – curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcelă, pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 m<sup>2</sup> ;
  - (2) – curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcelă, pentru construcțiile peste P+1 niveluri dar nu mai puțin de 30 m<sup>2</sup> pe o lungime de minim 6,0 metri;
- clădirile izolate (în sistem pavilionar) de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce cu 25% în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

#### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă dacă are cel puțin un acces carosabil de 3,5 metri lățime, asigurat dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin unul din loturile învecinate, prin care se poate accede în curtea posterioară a imobilului, printr-un pasaj de 3,5 metri înălțime pentru a permite accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;
- poziția accesului / acceselor definitive în incintă / incinte se va stabili la faza de autorizare a construirii, în concordanță cu soluția de organizare a incintei / incintelor.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- necesarul de locuri de parcare aferente funcțiunilor pentru care se solicită autorizarea construirii se va asigura în incintă (în principal în subsolul clădirii / clădirilor), în condițiile stabilite prin RGU, coroborate cu prevederile stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș;
- vor fi asigurate puncte pentru alimentarea cu energie a autovehiculelor electrice și rasteluri pentru parcare bicicletelor. Numărul lor va fi dimensionat în corelare cu capacitățile obiectivelor de investiții promovate în vederea obținerii autorizației de construire, coroborate cu prevederile stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș;
- în cazul în care locurile de parcare normate nu se pot asigura în limitele parcelei, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-unul sau mai multe parcaje situate la o distanță de maxim 250 metri de amplasament;
- dacă nici în această situație nu pot fi asigurate locurile de parcare normate, se aplică procedurile de compensare stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș.

#### **Înălțimea clădirilor**

- H clădire = 9,60 m pentru corpurile de clădire amplasate pe aliniament (la coama),
- H clădire = 10,50 m la corpul amplasat peste gangul de acces în incintă;



- H clădire = 16,70 m pentru corpurile de clădire din incintă, retrase la minim 6,00m distanță de aliniament și la minim 9,00m distanță de la limita dreaptă a imobilului nr. 24 (limita dreaptă a loturilor reglementate);
- H clădire = 8,36 m pentru corpurile de clădire din incintă retrase la minim 11,10m distanță de aliniament și la mai puțin de 9m distanță de latura dreaptă a imobilului nr. 24 (limita dreaptă a loturilor reglementate);

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare a fațadelor pentru completări sau extinderi, necesită un studiu avizat conform legii,
- fațadele clădirilor de la numerele 28 și 30, la frontul străzii Gheorghe Doja, se vor menține și se vor integra în volumetria clădirilor noi până la nivelul cornișelor;
- fațadele nou propuse vor prelua proporții specifice clădirilor din zonă, pentru a se evita fragmentarea vizuală excesivă a acestora pe înălțime;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
  - (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0** metri, se admit rezalite de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
  - (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalite de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră, sticlă sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru; vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri față de cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei;
- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, pe bază de studii de specialitate;
- învelitorile pentru acoperișuri de tip șarpantă vor fi realizate din țiglă, pietre artificiale sau tablă plană prevopsită și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională,

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută obligatoriu pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV și a unităților exterioare pentru echipamentele de climatizare pe fațadele clădirii, în locuri vizibile din circulațiile publice;
- în incintă se vor asigura platforme gospodărești pentru colectarea deșeurilor municipale în sistem separativ, amplasate astfel încât să permită accesul ușor al autospecialelor de transport deșeuri.

#### **Spații libere și spații plantate**

- se va asigura amenajarea peisagistică a curților dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice;
- se va limita suprafața mineralizată prin plantații, jardiniere și / sau înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- se recomandă realizarea de acoperișuri verzi; în aceste cazuri suprafața verde rezultată se include în procentul de spații verzi, aferente parcelelor;
- spațiile neocupate de construcții și circulații vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m<sup>2</sup>.

#### Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care soclu opac de circa 0,30 metri, cu partea superioară realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 2,20 metri iar panta de scurgere a terenului va fi orientată spre interiorul parcelelor;
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

### 3.5.3 Bilanț teritorial

#### Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI existente	970,00	46,26 %
PLATFORME, TROTUARE	679,19	32,39 %
SPATII VERZI	447,58	21,35 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.096,77 mp</b>	<b>100,00 %</b>

#### Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI propuse	1258,06	60,00 %
PLATFORME, TROTUARE	524,21	25,00 %
SPATII VERZI (inclusiv acoperișuri verzi)	314,50	15,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.096,77 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.5.4 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT existent incinta = 46,26 %      POT maxim = 60,00 %  
 CUT existent incinta = 0,56      CUT maxim = 1,80

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării noilor funcțiuni. Amplasamentul este racordat la rețelele de utilități existente în zonă. La nevoie, se vor executa lucrări de refacere a bransamentelor la rețelele de utilități publice. Se vor respecta cerințele furnizorilor de utilități solicitate în avizele de amplasament.

#### 3.6.1 Alimentarea cu apă

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

#### 3.6.2 Canalizarea

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

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

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

#### 3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

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

### 3.7 Protecția mediului

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

Din activitatea acestei investiții pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

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

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

### **3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor**

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

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Planul Urbanistic Zonal propune reconformarea zonei – **CP3 – zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate,**

în zona **CP3z – zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

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

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. Winkler Eniko

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONĂ UTR “CP3” ÎN ZONA UTR “CP3z” PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII MULTIFUNCȚIONALE DE INTERES MUNICIPAL ȘI EXTRAMUNICIPAL (BIROURI, SPAȚII DE CAZARE, REPREZENTANȚE DE FIRME, SERVICII PROFESIONALE, LOCUINȚE COLECTIVE, ETC)**

**str. Gheorghe Doja, nr.24-26-28-30, Tg. Mureş**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

### 2. Baza legală

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

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

### 3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR CP3z - zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate.**

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

## III. UTILIZAREA TERENURILOR

### I. Utilizări admise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, reprezentanțe de firme;
- locuințe;
- hoteluri, pensiuni, hosteluri și funcțiuni conexe;
- scuaruri plantate de interes public.

### **II. Utilizări admise cu condiționări**

- unități de alimentație publică;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
  - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

### **III. Utilizări interzise**

- funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la utilizării admise;
- activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital (altele decât cele în sistem ambulatoriu);
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **IV. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupărilor de clădiri.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe strada Gheorghe Doja în zona amplasamentului, de dispunere pe aliniament a clădirilor și cu retragerea corpurilor de clădire la minim 6m distanță față de aliniament, în următoarele condiții:
  - corpurile amplasate pe aliniament se vor alinia la cornișa clădirii DSP - 9,60m înălțime;
  - corpul amplasat pe aliniament peste gangul principal de acces - 10,50m înălțime pentru a marca intrarea în incintă, în desfășurata clădirii la frontul străzii;
  - corpurile de clădire retrase de la aliniament (la minim 6 m distanță) - 16,70m înălțime;

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **25,0** metri de la aliniament sau pe lungimea calcanelor existente, în cazul în care acestea au lungimi mai mari;

- dacă parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în sistemul de construire izolat clădirile noi vor fi amplasate la o distanță minimă față de limitele laterale ale parcelei cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de **5,0** metri.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
  - (1) – curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcelă, pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 m<sup>2</sup>;
  - (2) – curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcelă, pentru construcțiile peste P+1 niveluri dar nu mai puțin de 30 m<sup>2</sup>. pe o lungime de minim 6,0 metri;
- clădirile izolate (în sistem pavilionar) de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce cu 25% în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

#### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă dacă are cel puțin un acces carosabil de 3,5 metri lățime, asigurat dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin unul din loturile învecinate, prin care se poate accede în curtea posterioară a imobilului, printr-un pasaj de 3,5 metri înălțime pentru a permite accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;
- poziția accesului / acceselor definitive în incintă / incinte se va stabili la faza de autorizare a construirii, în concordanță cu soluția de organizare a incintei / incintelor.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- necesarul de locuri de parcare aferente funcțiunilor pentru care se solicită autorizarea construirii se va asigura în incintă (în principal în subsolul clădirii / clădirilor), în condițiile stabilite prin RGU, coroborate cu prevederile stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș;
- vor fi asigurate puncte pentru alimentarea cu energie a autovehiculelor electrice și rasteluri pentru parcare bicicletelor. Numărul lor va fi dimensionat în corelare cu capacitățile obiectivelor de investiții promovate în vederea obținerii autorizației de construire, coroborate cu prevederile stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș;
- în cazul în care locurile de parcare normate nu se pot asigura în limitele parcelei, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-unul sau mai multe parcaje situate la o distanță de maxim 250 metri de amplasament;
- dacă nici în această situație nu pot fi asigurate locurile de parcare normate, se aplică procedurile de compensare stabilite prin actele normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Tîrgu Mureș.

### **Înălțimea clădirilor**

- H clădire = 9,60 m pentru corpurile de clădire amplasate pe aliniament (la coama),
- H clădire = 10,50 m la corpul amplasat peste gangul de acces în incintă;
- H clădire = 16,70 m pentru corpurile de clădire din incintă, retrase la minim 6,00m distanță de aliniament și la minim 9,00m distanță de la limita dreaptă a imobilului nr. 24 (limita dreaptă a loturilor reglementate);
- H clădire = 8,36 m pentru corpurile de clădire din incintă retrase la minim 11,10m distanță de aliniament și la mai puțin de 9m distanță de latura dreaptă a imobilului nr. 24 (limita dreaptă a loturilor reglementate);

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare a fațadelor pentru completări sau extinderi, necesită un studiu avizat conform legii,
- fațadele clădirilor de la numerele 28 și 30, la frontul străzii Gheorghe Doja, se vor menține și se vor integra în volumetria clădirilor noi până la nivelul cornișelor;
- fațadele nou propuse vor prelua proporții specifice clădirilor din zonă, pentru a se evita fragmentarea vizuală excesivă a acestora pe înălțime;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
  - (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalite de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
  - (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalite de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră, sticlă sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru; vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri față de cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, pe bază de studii de specialitate;
- învelitorile pentru acoperișuri de tip șarpantă vor fi realizate din țiglă, pietre artificiale sau tablă plană prevopsită și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională,

### **Condiții de echipare edilitară**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută obligatoriu pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate branșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV și a unităților exterioare pentru echipamentele de climatizare pe fațadele clădirii, în locuri vizibile din circulațiile publice;
- în incintă se vor asigura platforme gospodărești pentru colectarea deșeurilor municipale în sistem separativ, amplasate astfel încât să permită accesul ușor al autospecialelor de transport deșeuri.



#### ***Spații libere și spații plantate***

- se va asigura amenajarea peisagistică a curților dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice;
- se va limita suprafața mineralizată prin plantații, jardiniere și / sau înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă realizarea de acoperișuri verzi; în aceste cazuri suprafața verde rezultată se include în procentul de spații verzi, aferente parcelelor;
- spațiile neocupate de construcții și circulații vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100m<sup>2</sup>**.

#### ***Împrejmuiri***

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri, din care soclu opac de circa **0,30** metri, cu partea superioară realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de **2,20** metri iar panta de scurgere a terenului va fi orientată spre interiorul parcelelor;
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

#### **V. COEFICIENȚI URBANISTICI**

##### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 60 %

##### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT maxim = 1,80

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. Winkler Eniko

## 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

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

### ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

## TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Construcții anexe:** - construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, 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 planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața 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 planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

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

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

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

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

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

**Nivel** - spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supranatural 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 mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Regiune 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. Subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zonă construită protejată** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. Zonele Construite Protejate sunt insituite pentru salvarea, protejarea și

punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;

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