



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR. 127 / 2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

P.U.Z – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE

Mun. Tîrgu Mureș, str. Voinicenilor, f.n., jud. Mureș

Beneficiari:

**BORDAȘ VASILE-LUCIAN
BORDAȘ ALINA - EMILIA**

Tîrgu Mureș

Proiectant:

S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
Călușeri

Data:

2022



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 8TRU 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR. 127 / 2020

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. Adrian CATANA

urb. JAKAB Szabolcs

ing. SZOCS Angela

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1461 / 30.09.2020
Extras C.F. nr. 132778/Tîrgu Mureș
Extras C.F. nr. 140161/Tîrgu Mureș
Extras CF nr.132683 – drum Mun.Tg.Mures
Aviz CTATU nr. 16/16 din 12.02.2021
Aviz de oportunitate nr.10 din 05.04.2021
Aviz CTATU pentru PUZ, nr. 7/203/10.09.2021
Aviz Aquaserv S.A. nr. 323 / 23.04.2021
Aviz S.C Matrixcomp S.R.L. filiala Sântana de Mureș nr. 18/23.03.2021
Aviz S.C. Electrica S.A nr. 7030210201392 din 07.04.2021
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 212875669/19.02.2021
Aviz Telekom nr. 105/23.02.2021
Aviz ADP nr. 157 din 26.08.2021
Aviz ADP privind siguranța circulației nr. 4456 din 17.09.2021
Aviz Direcția Tehnică, Biroul Energetic nr. 156 din 20.09.2021
Comunicare ISU nr. 3760206 din 11.05.2021
Notificare DSP nr. 745 din 25.05.2021
Aviz ANIF nr. 54 din 03.06.2021
Aviz ABA Mureș nr.4535/OI/1860 din 24.05.2021
Decizia de încadrare APM Mureș nr. 5203 din 22.06.2021
Declarație proprietari
Declarație autenticificata a proprietarilor – pt.realizarea aleii semicarosabila de incinta
Panouri de informare
Proces verbal dezbateri publică, anunț de informare a publicului
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
Glosar de termeni

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare în localitate	sc. 1:5000
	Plan de încadrare în PUZ Unirii	
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:1000
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U 005	Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
U 006.1	Posibilitate de mobilare. Varianta locuinte individuale	sc. 1:500
U 006.2	Posibilitate de mobilare. Varianta locuinte colective	sc. 1:500
U 007	Studiu de circulație. Drum alternativ	%

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE**

Mun. Tîrgu Mureș, str. Voinicenilor, f.n., jud. Mureș

1.1.2 Beneficiari: **BORDAȘ VASILE - LUCIAN și soția BORDAȘ ALINA - EMILIA**

Mun. Tîrgu Mureș, str. Mărăști, nr. 1, jud. Mureș

1.1.3 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**

Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș

Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Subproiectanți,
colaboratori

-

1.1.6 Data elaborării **2020 - 2022**

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1461 din 30.09.2020 și a Avizului de oportunitate nr. 10 din 05.04.2021 emise de municipiul Tîrgu Mureș.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață totală de 9.104 mp și este compus din două parcele, identificate prin:

- C.F. nr. 132778 cu suprafața de 4.704 mp, categoria de folosință „arabil”
- C.F. nr. 140161 cu suprafața de 4.400 mp, categoria de folosință „arabil”

Conform PUZ Unirii, terenul este încadrat în **UTR L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici** cu P+1,2 niveluri, în două subzone:

- **L2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,
- **L2cz** subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, **cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD.**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune definirea unui UTR unitar: **UTR L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, și reglementarea urbanistică a zonei studiate în vederea creării cadrului legal necesar construirii unui ansamblu de locuințe.**

Prin tema program s-au solicitat următoarele:

- lotizarea terenului în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale;
- constituirea corpului de drum pentru asigurarea acceselor la proprietăți și racordarea la str. Voinicenilor;
- stabilirea modului de racordare a loturilor la utilitățile existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și agreate de autoritatea publică locală.

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

- solicitările beneficiarilor,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice și arhitecturale,
- criterii de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUZ Unirii, terenul este încadrat în **UTR L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, în două subzone:

- **L2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,
- **L2cz** subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, **cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD.**

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,

Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,

Planul local de dezvoltare durabilă a municipiului Tîrgu Mureș,

Planul integrat de Dezvoltare Urbană al municipiului Tîrgu Mureș,

Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,

Planul Urbanistic Zonal Cartier Unirii Tîrgu Mureș,

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ Cartier Unirii Tîrgu Mureș,

PUZ – Parcelare teren pentru construire locuințe unifamiliale P+M, str. Voinicenilor, f.nr., aprobat prin H.C.L. nr. 250 din 30 iunie 2011

PUD Locuințe colective, Tg.Mureș, str. Voinicenilor, nr. 376 aprobat prin H.C.L.nr. 173 din 30 octombrie 2008

PUD str. Voinicenilor, nr. 154, pentru construirea a 6 locuințe unifamiliale, aprobat prin HCL nr. 69/22 feb 2007

Modificare PUD str. Voinicenilor, nr. 154 aprobat prin HCL nr. 366/10.09.2009

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,

Studiul geotehnic al amplasamentului,

Studiu de soluție pentru alimentare cu energie electrică.

1.3.3 Date statistice

Municipiul Tîrgu Mureș se află în categoria orașelor de mărime mijlocie la nivel național (între 100.000 – 199.000 locuitori), fiind ca mărime, al șaisprezecelea oraș al țării.

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

În zonă au fost derulate și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale sau colective și pentru funcțiuni conexe locuirii (spații comerciale sau de servicii).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în cartierul Unirii care s-a dezvoltat în zona de nord-vest a municipiului, pe malul drept al râului Mureș, la limita administrativă a orașului cu comunele limitrofe.

Terenurile fac parte dintr-o zonă destinată în principal locuirii în unități individuale sau colective mici.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Înainte de 1989 zona era formată din terenuri preponderent agricole. După 1990 zona a devenit atractivă pentru construcția de locuințe, datorită poziției pe care o ocupă în interiorul localității, a accesibilității și a dotărilor tehnico-edilitare existente.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona studiată este în prezent liberă de construcții, ușor accesibilă și este echipată din punct de vedere edilitar. Zona are potențial de dezvoltare.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea nord-vestică a intravilanului, conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul este situat în cartierul Unirii al municipiului Tîrgu Mureș, în zona periferică de nord-vest, la ieșirea din localitate spre Bărdești, pe partea dreaptă a str. Voinicenilor (DN15E).

Amplasamentul se învecinează la Nord și Sud cu proprietăți particulare, la Vest cu str. Voinicenilor și la Est cu pârâul Voiniceni.

Accesibilitatea zonei este asigurată de strada Voinicenilor (DN15E), arteră principală de circulație în cartierul Unirii, prin care se face accesul către zona centrală a orașului și legătura cu zona de nord - vest a județului și cu municipiul Cluj-Napoca (prin Apahida).

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

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

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, în partea sudică a unității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 275 ÷ 550m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sudică la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului.

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa malului drept a râului Mureș, mai precis pe malul drept al râului Voiniceni, în zona mediană / marginală a terasei inferioare, pe un teren cu înclinări sub 1°, prezentând un relief plan, orizontal, fără fragmentări, undulații și denivelări ale suprafeței.

PLAN URBANISTIC ZONAL - STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE

- mun. Tg. Mureș, str. Voinicilor, f.n, jud. Mureș
PROIECT NR.127/2020

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

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord-est spre sud-vest, și tributarul lui de dreapta, pârâul Voiniceni, cu direcție de traversare dinspre nord spre sud, formând zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. În acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freactice și unele mici acumulări reticulare în zonele de versant.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 4 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1	F.2
0,00-1,30 m umplutură pământoasă cu pietriș/moloz	0,00-0,70m umplutură pământoasă cu pietriș/moloz
1,30-2,30 m praf nisipos argilos cafeniu maroniu plasticitate medie la ridicată, stare plastic tare la vârtos	0,70-1,40m argilă prăfoasă cafenie maronie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umedă
2,30-4,20 m mâl prăfos cenușiu maroniu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată, stare plastic tare, porozitate ușor ridicată, slab umedă	1,40-3,70m mâl prăfos cenușiu maroniu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate mare, umedă
4,20-5,20 m nisip fin prăfos cenușiu gălbui, stare afânată, umedă	3,70-5,40m nisip fin prăfos cenușiu gălbui, stare afânată, umedă
5,20-7,00 m praf argilos marnos galben cenușiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, umed	5,40-7,00m praf argilos marnos galben cenușiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, umed
F.3	F.4
0,00-0,80 m umplutură pământoasă cu pietriș/moloz	0,00-0,30m sol vegetal
0,80-2,70 m nisip fin prăfos cafeniu maroniu, stare medie îndesată, slab umedă	0,30-1,40m praf nisipos argilos cafeniu maroniu, plasticitate ridicată, stare plastic tare
2,70-4,20 m mâl prăfos cenușiu maroniu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate redusă, stare plastic consistent, slab umedă	1,40-2,40m argilă coloidală maronie cenușie gălbuie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umedă
4,20-5,10 m nisip fin prăfos cenușiu gălbui, stare afânată, umedă	2,40-3,60m mâl prăfos cenușiu maroniu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie, stare plastic vârtos
5,10-7,00 m praf argilos marnos galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos	3,60-4,70m nisip fin prăfos cenușiu gălbui, stare afânată, umedă
	4,70-7,00m praf argilos marnos galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic tare

Nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de -3,10m ÷ - 4,30m caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,50m față de cota mai sus menționată.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/-90, zona se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umezeală $I_m = 0...20$. Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de $-0,80 \div 0,90m$.

Seismicitatea

Amplasamentul este încadrat în zona de mcroseismicitate $I=6$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul este încadrat într-o zonă caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,10g$ 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 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe str. Voinicenilor (DN15E), arteră principală de circulație în cartierul Unirii.

Amplasamentul studiat este adiacent str. Voinicenilor și are un front la stradă de 68,14m.

Strada Voinicenilor este o stradă de categoria a III-a; carosabilul are 2 benzi de circulație, câte una pe sens, cu trotuare pavate și șanțuri de scurgere pavate, pe ambele părți ale drumului.

Prin strada Voinicenilor se face legătura zonei studiate cu zona centrală a cartierului Unirii.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 9.104 mp și se compune din două parcele aflate în proprietate privată, evidențiate în următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 132778, teren de 4.704 mp, proprietate a soților Bordaș Vasile-Lucian și Bordaș Alina-Emilia;
- C.F. nr. 140161, teren de 4.400 mp, proprietate a soților Bordaș Vasile-Lucian și Bordaș Alina-Emilia;

În prezent, terenurile sunt libere de construcții și au categoria de folosință de terenuri arabile, fiind destinate prin PUZ Unirii pentru construcții de locuințe.

În imediata vecinătate a zonei studiate, în partea sudică, există o construcție P+3 și terenuri libere de construcții, iar în partea nordică există un șir de case de locuit (P+E) și terenuri libere de construcții.



Vedere dinspre str. Voinicenilor

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenul este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este lipsită de servicii de importanță municipală sau extramunicipală, dar beneficiază într-o oarecare măsură de dotări cu caracter comercial de proximitate, de importanță locală.

Asigurarea cu spații verzi

Terenuri arabile, neîntreținute, virane.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa acces la teren din str.Voinicenilor	-creare acces carosabil din str. Voinicenilor -construire podet peste șant
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- terenuri nefolosite la capacitatea maxima și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea si construirea terenurilor libere, neîngrijite
- zonă studiată nereglementată din punct de vedere urbanistic	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zonă
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zone cu vegetație neglijată - imobile fără zone de protecție plantate - terenuri agricole în intravilan, lăsate în paragină	-reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție -stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG
PROBLEME DE MEDIU	
- depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	-îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă -amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- zone cu vegetație neglijată - terenuri agricole în intravilan, lăsate în paragină	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce si la protejarea zonei

2.6 Echiparea edilitară

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

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Alimentarea cu apă

Terenurilor studiate sunt traversate de o conductă de distribuție apă potabilă, aflată în administrarea S.C. Aquaserv S.R.L.

Pentru loturile care sunt traversate de această conductă, parțial sau integral, se stabilesc următoarele condiții:

- zona de protecție a conductei este de 3m de o parte și de alta a conductei măsurată de la generatoarea exterioară a conductei
- în zona de protecție a conductei este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel
- proprietarii acestor terenuri vor da declarații notariale prin care se angajează că nu vor realiza nici un fel de construcții în zona de protecție a conductei și că vor permite în permanență accesul personalului Aquaserv special desemnat pentru efectuarea de verificări și intervenții pentru mentenanță și/sau reparații la conductă.

Aceste restricții se mențin pe toată durata de funcționare a conductei și încetează odată cu dezafectarea sau strămutarea conductei în spațiul public din zona străzii Voinicenilor.

Canalizarea

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. MATRIXCOMP S.R.L. filiala Sântana de Mureș, în zona amplasamentului există rețea de canalizare menajeră, pozată de-a lungul străzii Voinicenilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului studiat există o conductă de gaz de presiune redusă, OL6” subterană.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului studiat este în exploatare o linie electrică aeriană 0,4 kV, care alimentează utilizatorii din str. Voinicenilor.

Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de TELEKOM România, în zona studiată se află o rețea de cabluri de telecomunicații, pozată de-a lungul străzii Voinicenilor.

Principalele disfuncționalități

Lipsa branșamentelor de utilități la terenurile studiate, terenurile fiind în prezent neconstruite.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un fond construit în formare cu locuințe individuale sau colective cu regim mic de înălțime arată interesul populației pentru această zonă.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

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

Amplasamentul studiat este teren intravilan, neconstruit, cu categoria de folosință arabil, amplasat într-o zonă cu funcțiuni de locuințe individuale și colective mici.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor existente și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei și încadrarea în **UTR L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, studiul geotehnic și studiul de alimentare cu energie electrică și au fost identificate rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare existente în zonă.

Prin studiul topografic fost stabilită conformarea topografiile loturilor studiate, a loturilor învecinate și a căilor de circulație care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și caracteristicile geotehnice ale terenului studiat.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic în vederea construirii și poate fi asigurat cu utilitățile necesare.

3.2 Prevederi ale PUZ - Cartier Unirii pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent P.U.Z Cartier Unirii Tg.Mureș, aprobat prin HCL nr. 31 / 07.02.2008, zona studiată este încadrată în **UTR – L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, în două subzone:

- **L2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- **L2cz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, **cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD.**

În **UTR L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri** sunt valabile următoarele utilizări funcționale.

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ Unirii:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - POT = 35%
- Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)
 - CUT = 0,6 (pt. P+1)
 - CUT = 0,9 (pt. P+2)

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

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)

Amplasamentul este accesibil auto și pietonal din str. Voinicenilor.

Pentru circulația în interiorul zonei studiate se propune o stradă cu profil transversal de 9m, cu lățimea carosabilului de 6m, cu șanț pluvial, trotuare și platformă de întoarcere la capăt.

Strada nou propusă se va racorda la str. Voinicenilor.

Parcările necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în incintă.

În zonă este dezvoltat transportul în comun.

În urma analizei căilor de circulație, făcută în **studiul de trafic/circulație**, a rezultat că:

- str. Voinicenilor cu lățimea părții carosabile de 7m, (strada de categoria III), este semnalizată coresponzator cu marcaje orizontale și semnalizare verticala;
- în zona studiată, la orele de vârf circulația se desfășoară în condiții de trafic redus, 300 - 400 vehicule Et/ora, fără aglomerări semnificative;
- rezerva de capacitate a intersecțiilor studiate, permite preluarea fluxurilor de trafic generate de investiția propusă fără a fi afectate fluenta și siguranța circulației auto.

Studiul de trafic/circulație - concluzii:

- Pe sectorul de drum str. Voinicenilor, (DC137-strada Principala/DC146) circulația se desfășoară în condiții de trafic redus, fără aglomerări semnificative la orele de vârf;
- **O stradă alternativă la strada Voinicenilor NU se justifică în acest sector**, și nici pe o porțiune extinsă, deoarece nu rezolvă problema traficului în zona pentru ca, nefiind aplicabilă la nivelul întregului traseu al străzii Voinicenilor, orice porțiune limitată de strada nouă care dublează strada Voinicenilor va genera puncte de aglomerare la cele două capete în joncțiune cu strada existentă;
- Distanța dintre strada Voinicenilor și pâraul Voiniceni pe sectorul vizat de PUZ este prea mică pentru a permite un traseu (o stradă alternativă, minim 200m distanță între străzi)
- O soluție reală ar fi realizarea unei străzi alternative pe teritoriul comunei Sântana de Mureș, pe malul stâng al pâraului Voiniceni cu pornire de la intersecția cu strada de acces către localitatea Bărdești și cu legătură directă spre localitatea Sântana de Mureș, a se vedea fig.14 și plansa **U 007** "Studiu de circulație. Drum alternativ".

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal la loturile studiate și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune definirea unui UTR unitar pentru zona studiată și stabilirea de reglementări specifice necesare construirii ansamblului de locuințe.

Urbanistic terenurile se vor încadra în:

UTR - L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;

- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de **250 metri**.

Utilizări interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (fac excepție platformele individuale la nivelul fiecărui lot destinate depozitării deșeurilor proprii, până la preluarea lor de către operatorii autorizați);
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții stabilite de lege și de regulamentul PUZ. După aprobare, prevederile acestui PUZ vor fi preluate în PUG Tîrgu Mureș.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Pe amplasamentul studiat se dorește construirea unui ansamblu de locuințe, în condițiile stabilite prin prezentul P.U.Z., funcțiunile propuse fiind compatibile cu funcțiunile existente în zonă (locuire).

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

1. Dimensiuni minime:

regimul de construire pt. locuințe individuale	dimensiunea minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (mp)
Grupat	350	12
Izolată	400	14
Parcela de colț	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Parcela minima construabila pentru locuinta colectiva mica – 1.000mp.

2. Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.

Lotizarea parcelelor / loturilor construibile se poate reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- se păstrează prospectul stabilit prin PUZ și RLU, pentru strada de acces la loturi;
- suprafețele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale cu suprafețele minime stabilite conform tabelului de la pct.1;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ și RLU;
- proprietarii loturilor afectate de lotizare sunt de acord cu lotizarile propuse.

Acordul se exprima în forma autentică.

Amplasarea față de drumuri publice

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică organizarea, dirijarea și desfășurarea traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- pentru loturile cu deschidere la strada Voinicenilor se instituie o zonă cu lățimea minimă de 5 de la marginea actuală a străzii, cu interdicție de construire, pentru asigurarea suprafeței necesară pentru extindere străzii la profil cu două benzi pe sens;
- construcțiile se vor amplasa retras la minim 3m distanță de la limita zonei rezervate pentru extinderea străzii Voinicenilor, respectiv 8m distanță de la marginea actuală a străzii;
- pentru loturile situate între conducta Aquaserv și pâraul Voiniceni retragerea clădirilor de la aliniament este de minim 3m,
- clădirile amplasate pe parcelele de colț vor avea obligatoriu ferestre pentru spații de locuit pe fiecare dintre fațadele orientate spre stradă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- clădirile izolate se amplasează retras față de limitele laterale la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- la clădirile realizate în sistem cuplat, pe laturile de cuplare a clădirilor, nu se admit ziduri comune. Fiecare clădire va avea peretele calcan independent, cu structură de rezistență proprie, de la fundație până la coamă, cu rost de dilatație între fundațiile calcanelor, de minim 5cm;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate, clădirea se va realiza în regim izolat.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a fațadei, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri,
- fac excepție loturile adiacente pâraului Voiniceni unde clădirile se vor amplasa în afara zonei de protecție a pâraului și în afara fâșiei prevăzută pentru realizarea pistei de biciclete (2m +3m = 5m distanță de la marginea albiei minore a pâraului).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanță minimă dintre două clădiri în sistem izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Dacă proprietarii în unanimitate, prin acord exprimat în formă autentică, stabilesc să păstreze în regim de stradă privată aleea interioară care asigură accesul la strada Voinicenilor, au obligația de a întreține și păstra în siguranță aleea de acces (inclusiv trotuare și spații verzi aferente), împreună cu rețelele de utilități, pe toată porțiunea în care acestea se află în regim privat, pe toată durata în care aceștia sunt proprietari.

În cazul transferurilor de proprietate, cel care cedează proprietatea va transmite celui care preia proprietatea, prin actul de transfer, și obligația de a întreține și păstra în siguranță aleea de acces la strada Voinicenilor (inclusiv trotuare și spații verzi aferente), precum și rețelele de utilități, pe toată porțiunea în care acestea sunt în regim privat, pe toată perioada în care acesta va fi proprietar, în acord cu restul proprietarilor din cartier.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se va respecta zona de protecție față de conducta existentă de alimentare cu apă care traversează amplasamentul – 3m de o parte și alta a generatoarelor conductei;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Recepția lucrărilor de construire realizate pe loturile construibile se va putea face numai pentru acele construcții care sunt racordate la toate utilitățile necesare pentru funcționarea lor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțime clădiri: la cornișă / streșină sau atic = max. 10 m
- Regim maxim de înălțime: D+P+2

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- de regulă clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă. Se pot realiza și acoperișuri tip terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural
- la învelitoarea acoperișului șarpantă se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje se stabilește conform normativelor în vigoare și regulamentului pentru parcuri aprobat prin HCL Tg. Mureș, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

Pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor amenaja platforme pentru parcare ocazionala autoturisme.

Staționarea autovehiculelor

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

Spații libere și spații plantate

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

- spațiile libere, neconstruite, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejurimi

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea minim **1,80 metri** și maxim **2,20 metri**, cu soclu opac de **0,30 metri** și o parte transparentă sau cu gard viu.

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

Zona prevăzută pe malul pârâului pentru pista de biciclete poate fi împrejmuită cu gard provizoriu pentru protecția proprietății, până la definitivarea traseului pistei.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT - suprafata existenta propusa pentru reglementare		
	mp	%
CLADIRI	0,0	0,0
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	9.104,0	100,0
APE	0,0	0,0
TOTAL	9.104,0	100,0

- suprafață teren reglementat: 9.104,00 mp
- suprafață rezervată pentru corp de stradă: 1.365,92 mp
- suprafață rezervată pentru pista de biciclete 177,26 mp
- suprafața zona de protecție pârâu 25,15 mp
- suprafață teren pentru lotizare – domeniu privat 7.535,67 mp

Suprafețele rezervate pentru corpul de stradă, pentru pista de biciclete și pentru zonele de protecție pot rămâne în proprietatea beneficiarilor până la momentul în care autoritățile în drept decid oportunitatea transferării acestor suprafețe în domeniul public și numai pentru realizarea investițiilor stabilite prin acest PUZ, declarate ca fiind de utilitate publică, în condițiile legii.

BILANT TERITORIAL - suprafata reglementata		
	mp	%
CLADIRI prop	2637,48	28,97%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	2637,48	28,97%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI in incinte	2260,70	24,83%
Zona de protecție parau	25,15	0,28%
Corp strada - se va ceda domeniului public	1.365,92	15,00%
Teren rezervat amenajare pista de biciclete	177,26	1,95%
TOTAL	9104,00	100,00%

BILANT TERITORIAL - suprafata domeniu privat		
	mp	%
CLADIRI prop	2637,48	max.35%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	2637,48	35,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI in incinte	2260,70	30,00%
TOTAL	7535,67	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

- POT max = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

- CUT max = 0,7 (pt. regim de înălțime până la D+P+1)
- CUT max = 1,05 (pt. regim de înălțime D+P+2)

Pentru parcelele care sunt grevate de zone de protecție (pentru extindere stradă; conducta de alimentare cu apă; amenajare pista de biciclete; pârau regularizat) și la care suprafața se reduce prin cedarea de teren către domeniul public, calculul indicatorilor POT și CUT se face prin raportare la suprafața inițială a parcelei (nedezmembrată), stabilită conform PUZ.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului există o infrastructură edilitară bine definită, care va fi extinsă pe traseul străzii nou propuse.

Racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile noi vor fi subterane.

Conform avizelor de specialitate rezultă că infrastructura existentă poate prelua și lotizările nou propuse fără să fie necesară înlocuirea lor.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, iar beneficiarii sunt obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor autorizată conform legii sau să facă dovada transportării și depozitării deșeurilor într-un depozit autorizat, în condițiile legii.

3.7 Protecția mediului

Constuirea de locuințe nu va ridica probleme deosebite de mediu.

Prin specificul funcțiunilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitățile desfășurate pe amplasament vor 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 publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul pluvial amenajat al străzilor.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**, ce vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, proprietarii / utilizatorii clădirilor vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat și vor fi compostate.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

Pe perioada construirii proprietarii vor asigura depozitarea deșeurilor în incintă, în spații special amenajate și vor încheia contracte de transport al acestor deșeuri, la locurile de depozitare autorizate, cu operatori specializați și agrementați pentru astfel de transporturi.

În exploatare, pe toată durata existenței construcțiilor și funcțiunilor, fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, iar beneficiarii sunt obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor autorizată conform legii sau vor face dovada transportării și depozitării deșeurilor într-un depozit autorizat, în condițiile legii.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate în PUZ au o suprafață totală de 9.104 mp și sunt proprietăți private.

În urma lotizării propuse vor rezulta un număr de 15 loturi, destinate construirii de locuințe, care vor rămâne în proprietate privată.

Loturile se pot reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- suprafețele loturilor nou rezultate respectă suprafețele minime prevăzute prin PUZ;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ;
- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ.

Suprafața de teren rezervată pentru strada de acces va fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.:	9.104,00 mp, din care:
- suprafața propusă pentru relotizare/construire:	7.535,67 mp
- suprafața pentru realizarea corpului de stradă:	1.365,92 mp
- suprafața pentru zona de protecție a paraului	21,15 mp
- suprafața rezervată pentru amenajare pista de biciclete	177,26 mp

(se va ceda la domeniul public după definitivarea și aprobarea prin HCL a traseului pentru pista de biciclete pe toată lungimea lui, nu numai pentru părțile rezervate prin acest PUZ)

Note:

- *Soluția propusă este parte integrantă PUZ. Beneficiarul poate opta pentru orice varianta de mobilare care respectă prevederile PUZ. Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.*
- *Suprafețele definitive care se cedează la domeniul public, se stabilesc la faza de construire în baza proiectului tehnic aferent străzii și rețelelor edilitare.*

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune definirea zonei studiate ca **UTR L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi**, și stabilirea de reglementări specifice în vederea creării cadrului legal necesar construirii unui ansamblu de locuințe.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

P.U.Z – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE

– Municipiul Tîrgu Mureș, str. Voinicenilor, f.n., jud. Mureș –

UTR - L2cz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUIȚE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 27.06.1996,
- Planului Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș,
- Planul Urbanistic Zonal Cartier Unirii Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ Cartier Unirii Tg.Mureș,
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului.

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

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 lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

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 privind Regimul drumurilor (OG nr.43/1997).

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de **250** metri.

Utilizări interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (fac excepție platformele individuale la nivelul fiecărui lot destinate depozitării deșeurilor proprii, până la preluarea lor de către operatorii autorizați);
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

1. Dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiunea minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (mp)
Grupat	350	12
Izolot	400	14
Parcela de colț	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Parcela minima construabila pentru locuinta colectiva mica – 1.000mp.

2. Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.

Lotizarea parcelelor / loturilor construibile se poate reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- se păstrează prospectul stabilit prin PUZ și RLU, pentru strada de acces la loturi;
- suprafețele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale cu suprafețele minime stabilite conform tabelului de la pct.1;

- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ și RLU;
- proprietarii loturilor afectate de lotizare sunt de acord cu lotizarile propuse.
Acordul se exprimă în forma autentică.

Amplasarea față de drumuri publice

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică organizarea, dirijarea și desfășurarea traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- pentru loturile cu deschidere la strada Voinicenilor se instituie o zonă cu lățimea minimă de 5 de la marginea actuală a străzii, cu interdicție de construire, pentru asigurarea suprafeței necesare pentru extindere străzii la profil cu două benzi pe sens;
- construcțiile se vor amplasa retras la minim 3m distanță de la limita zonei rezervate pentru extinderea străzii Voinicenilor, respectiv 8m distanță de la marginea actuală a străzii;
- pentru loturile situate între conducta Aquaserv și pâraul Voiniceni retragerea clădirilor de la aliniament este de minim 3m,
- clădirile amplasate pe parcelele de colț vor avea obligatoriu ferestre pentru spații de locuit pe fiecare dintre fațadele orientate spre stradă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile izolate se amplasează retras față de limitele laterale la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- la clădirile realizate în sistem cuplat, pe laturile de cuplare a clădirilor, nu se admit ziduri comune. Fiecare clădire va avea peretele calcan independent, cu structură de rezistență proprie, de la fundație până la coamă, cu rost de dilatație între fundațiile calcanelor, de minim 5cm;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate, clădirea se va realiza în regim izolat.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a fațadei, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri,
- fac excepție loturile adiacente pâraului Voiniceni unde clădirile se vor amplasa în afara zonei de protecție a pâraului și în afara fâșiei prevăzută pentru realizarea pistei de biciclete (2m +3m = 5m distanță de la marginea albiei minore a pâraului).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanță minimă dintre două clădiri în sistem izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțime clădiri: la cornișă / streășină sau atic = max. 10 m
- Regim maxim de înălțime: D+P+2

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- de regulă clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă. Se pot realiza și acoperișuri tip terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului șarpantă se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

Dacă proprietarii în unanimitate, prin acord exprimat în formă autentică, stabilesc să păstreze în regim de stradă privată aleea interioară care asigură accesul la strada Voinicenilor, au obligația de a întreține și păstra în siguranță aleea de acces (inclusiv trotuare și spații verzi aferente), împreună cu rețelele de utilități pe toată porțiunea în care acestea se află în regim privat, pe toată durata în care aceștia sunt proprietari.

În cazul transferurilor de proprietate, cel care cedează proprietatea va transmite celui care preia proprietatea, prin actul de transfer, și obligația de a întreține și păstra în siguranță aleea de acces la strada Voinicenilor (inclusiv trotuare și spații verzi aferente), precum și rețelele de utilități, pe toată porțiunea în care acestea sunt în regim privat, pe toată perioada în care acesta va fi proprietar, în acord cu restul proprietarilor din cartier.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură și accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate branșamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se va respecta zona de protecție față de conducta existentă de alimentare cu apă care traversează amplasamentul – 3m de o parte și alta a a generatoarelor conductei;
- pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor.

Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor. Aceste platforme pot fi comune cu platformele pentru parcare autoturismelor pe fiecare lot. .

Recepția lucrărilor de construire realizate pe loturile construibile se va putea face numai pentru acele construcții care sunt racordate la toate utilitățile necesare pentru funcționarea lor.

VII. PREVEDERI PIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje se stabilește conform normativelor în vigoare și regulamentului pentru parcări aprobat prin HCL Tg. Mureș, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

Pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor amenaja platforme pentru parcare ocazionala autoturismelor.

Staționarea autovehiculelor

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

Spații libere și spații plantate

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

- spațiile libere, neconstruite, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea minim **1,80 metri** și maxim **2,20 metri**, cu soclu opac de **0,30 metri** și o parte transparentă sau cu gard viu.

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

Zona prevăzută pe malul pârâului pentru pista de biciclete poate fi împrejmuită cu gard provizoriu pentru protecția proprietății, până la definitivarea traseului pistei.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

- POT max = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

- CUT max = 0,7 (pt. regim de înălțime până la D+P+1)
- CUT max = 1,05 (pt. regim de înălțime D+P+2)

Pentru parcelele care sunt grevate de zone de protecție (pentru extinderea străzii Voiniceni; pentru conducta de alimentare cu apă; pentru amenajare pista de biciclete; protecție pârâu regularizat) și la care suprafața se reduce prin cedarea de teren către domeniul public, calculul indicatorilor POT și CUT se face prin raportare la suprafața inițială a parcelei (nedezmembrată), stabilită conform PUZ.

Suprafețele rezervate pentru corpul de stradă, pentru pista de biciclete și pentru zonele de protecție precizate la paragraful anterior pot rămâne în proprietatea beneficiarilor până la momentul în care autoritățile în drept decid oportunitatea transferării acestor suprafețe în domeniul public și numai pentru realizarea investițiilor declarate ca fiind de utilitate publică, în condițiile legii.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

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

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari/proprietari.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiari
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	proprietari
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	proprietari
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietari
b.1	<i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</i> - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</i> - Cheltuieli pentru asigurarea bransamentelor în baza unor proiecte de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorii de rețele	proprietari
b.3	<i>Cheltuieli pentru investiția de bază:</i> - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.4	<i>Preluarea infrastructurii (drum nou înființat) în domeniul public al localității (înscris în CF, etc.)</i> - aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local	Autoritatea publică locală
b.5	<i>Alte cheltuieli:</i> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

- întocmirea și aprobarea PUZ,
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate,
- asigurarea bransamentelor la rețelele edilitare în baza unor proiecte de specialitate,
- amenajarea acceselor,
- realizarea investițiilor, finalizate prin recepții,
- întăbularea construcțiilor.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția 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 (leg e, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, 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 lucamelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

Teritoriu metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și

al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

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 căror 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).