

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL LOCALITATII SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU SPORTIV DE RECREERE ŞI REABILITARE STUDENŢEASCĂ

Mun. Tîrgu Mureş, str. Pădurii, f.nr, jud. Mureş

Beneficiar:
**UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ,
FARMACIE, ŞTIINŢE ŞI TEHNOLOGIE
„GEORGE EMIL PALADE”**

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

Data:
2023

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing SZOCS Angela

ing. Adrian CATANA

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de Urbanism nr. 790 din 17.05.2022
Extras CF nr. 144112 Tg. Mures
Aviz C.T.A.T.U. nr. 1/57 din 09/09/2022
Aviz de oportunitate nr. 26 / 24.10.2022
Aviz S.C. AQUASERV S.A nr. 02 din 09.01.2023
Aviz Distribuție Energie Electrică nr. 7030221118564/16.11.2022
Aviz S.C. DELGAZ grid S.A nr. 213974795/08.11.2022
Aviz Orange Romania Communications SA nr. 412 din 19.12.2022
Adresă ISU nr. 2855712 din 03.05.2023
Notificare DSP nr. 1120 din 05.05.2023
Aviz Tehnic Municipal nr. 99 din 25.10.2023
Aviz ANIF nr. 59 din 04.07.2023
Aviz Garda Forestiera nr.4859 din 09.05.2023
Aviz ANANP nr. 97 ST MS din 06.07.2023
Decizie de încadrare APM nr. 6718 din 20.07.2023
Declarație privind avizul Ministerul Culturii și avizul Consiliului Județean
Declarație proprietar UMFST "George Emil Palade"
Acord vecin – Tilinca Eleonora
Panou de informare
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
GLOSAR DE TERMENE

PIESE DESENATE

U 001.1	Incadrare în teritoriu	sc. 1:2.000
	Plan de încadrare in P.U.G.Tg.Mures, PUZ Cornesti	
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
U 004.1	Reglementări echipare edilitară.	
	Rețele electrice și gaze naturale	sc. 1:1000
U 004.2	Reglementări echipare edilitară.	
	Rețele de apă și canalizare	sc. 1:1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 006	Propunere de mobilare	sc. 1:1000
U 007.1.2.3	Studiu volumetric	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL LOCALITATII SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU SPORTIV DE RECREERE ŞI REABILITARE STUDENŢEASCĂ

Loc. Tg.Mures, str.Padurii f.nr., jud. Mureş

1.1.2 Beneficiar: UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ, FARMACIE, ŞTIINŢE ŞI TEHNOLOGIE „GEORGE EMIL PALADE” DIN TÎRGU MUREŞ

Mun. Tîrgu Mureş, str. Gh. Marinescu nr. 38, Tîrgu Mureş, jud. Mureş

1.1.3 Proiectant general: S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş

Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Subproiectanţi, colaboratori

-

1.1.6 Data elaborării 2022-2023

1.2 Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal analizează contextul în care va fi introdusă dezvoltarea propusă și stabilește condițiile de integrare a dezvoltării în raport cu zona adiacentă, 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.

În acest sens, documentația elaborată încorporează:

- analiza contextului în care va fi integrată dezvoltarea propusă
- condițiile de integrare a dezvoltării propuse în raport cu vecinătățile
- reglementările urbanistice la nivelul amplasamentului, necesare pentru autorizarea construirii.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea urbanistică a loturilor și a căii de acces în scopul realizării unui Centru de recreere și reabilitare, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 790 din 17.05.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 26 din 24.10.2022, emise de municipiul Tg.Mures.

Terenul care face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Tg Mureş, în partea nord nord-vestică a localității, pe strada Pădurii, conform planului de încadrare anexat.

Beneficiarul dorește să realizeze pe acest amplasament un centru sportiv de recreere și reabilitare studențească destinat pentru activități sportive, recuperare, recreere și învățământ.

Prin PUZ se propune stabilirea reglementărilor urbanistice adecvate pentru construirea centrului sportiv.

Principalele obiective vizate prin realizarea investiției:

- extinderea accesului la infrastructura sportivă de agrement și la programe de reabilitare motrică și funcțională pentru comunitatea academică și locală;
- asigurarea de spații pentru diverse activități sportiv-recreative și de reabilitare, dotate la nivelul standardelor actuale naționale și internaționale;
- creșterea gradului de utilizare a centrului prin organizare de evenimente studențești și comunitare, cu tematică axată pe reabilitare prin activități sportive;
- extinderea accesului la infrastructura sportivă și la programe de recreere pentru comunitatea academică și locală;
- realizarea unui obiect de arhitectură modern și integrat mediului ambiantal.

Clădirea centrului de recreere va fi echipată cu utilitățile necesare și cu parcuri dimensionate corespunzător în concordanță cu funcțiunile adăpostite.

În incintă se vor asigura dotări pentru protecția mediului și locuri pentru depozitarea deșeurilor până la preluarea lor de către firmele specializate.

Se va reglementa calea de acces la proprietate.

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

- solicitările beneficiarului,
- 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 P.U.G. Tg. Mureș modificat prin PUZ Zona rezidențială Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000, valabil la data emiterii certificatului de urbanism, terenul era încadrat în **UTR – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, in curs de construire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare a întregului versant.**

Conform PUG nou (aprobat prin HCL nr.404 din 24.11.2022), terenul aparține intravilanului, și se păstrează încadrarea funcțională atribuită zonei prin PUG-ul vechi (LV3).

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,
- Plan Urbanistic Zonal – Zona rezidențială Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentelor,
Studiu de circulație,
Studiu privind infrastructura edilitară și de transport, existente în zonă.

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 și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale 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

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

Terenurile sunt situate pe un versant al platoului Cornești, în partea nord-estică a municipiului, fiind delimitate de locuințe independente la Sud, Est și Vest, iar la Nord de Pădurea Tg. Mureș – ROSCI0342.

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

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Imobilul studiat se situează în municipiul Tîrgu Mureș, pe str. Pădurii f.nr, conform planului de încadrare și de situație anexat, într-o zonă preponderent rezidențială. Accesul se face din strada Pădurii.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat este de interes pentru promovarea de dotări de tipul celei reglementate prin acest PUZ, care vizează dezvoltarea de funcțiuni pentru sport, sănătate și învățământ superior.

Construirea centrului sportiv de recreere și reabilitare studențească va contribui și la susținerea și dezvoltarea activităților cu caracter sportiv, de interes medical și de agrement.

Investiția propusă va avea un impact benefic în domeniul sănătății, la nivel local, județean și regional. În plus, parcul sportiv integrat centrului va deveni un punct de agrement pentru locuitorii din zonă.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

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

Amplasamentul are acces din str. Pădurii, prin care se face și legătura cu orașul și are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est – limita intravilan Tg. Mureș și Pădurea Dealul Mare Tg.Mures,
- la Sud-Est – drum de incinta propus prin PUZ si imobile proprietate privata, pentru care s-a initiat

- elaborare PUZ pentru construire locuinte,
- la Sud-Vest – strada Pădurii,
- la Nord-Vest – drum de acces infundat catre proprietati private.

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine definită. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, 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

Morfologic, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Tîrgu Mureș, partea central nord nord-estică, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macrorégiunea Dealurile Mureșului, pe malul stîng a văii râului Mureș, curs mediu.

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe versantul malului drept a râului Mureș, pe un teren cu înclinări medii de circa 15° (în unele locuri depășind și înclinarea de 20°), prezentând un relief mult înclinat, fără fragmentări, ondulații și denivelări ale suprafeței, terasat manual. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice medii complicate / complicate.

Geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene și pleistocene.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților. Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, rar pietrișuri), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate

Stabilitatea regiunii

În conformitate cu morfologia amplasamentului din care face parte zona cercetată, s-a menționat aspectul ușor fragmentat a reliefului în unele sectoare datorită unori mișcări și eroziuni locale, care a produs deplasarea spre aval a masivului în trecut. Aceste alunecări în perimetrul cercetat se datorează în mare parte factorilor naturali, cum ar fi eroziunea torențială sau modificarea pantei taluzului prin procese lente de ridicare sau coborâre, care provoacă schimbarea efortului în masa de roci, care modifică starea de echilibru în urma creșterii efortului de tăiere, în consecință materialul din taluz se slăbește și facilitează pătrunderea apei în pori și crăpături. În continuare apa provenită din precipitații și din topirea zăpezii pătrund în rețeaua de fisurație, unde creșterea presiunii apei din porii rocilor are ca rezultat schimbarea consistenței complexelor (alterarea rocilor), care la rândul ei provoacă scăderea coeziunii, respectiv a unghiului de frecare internă. Al doilea factor important pe seama căreia s-au produs mișcările de teren sunt de natură antropică, cum ar fi sistemul de drenaje, care în momentul executării forajelor sunt incompetente sau inexistente, ce conferă terenului natural o supraîncărcare și modifică curgerea naturală a apei subterane și a celei meteorice, producându-se astfel în zonele depresionare / discordanțe ale terenului o umectare a complexelor, respectiv bălțiri, ce nu se evacuează, ceea ce duce la creșterea umidității ale straturilor și astfel producând alterarea lor, deci scăderea caracteristicilor fizici-mecanici ale complexelor. Aceste mișcări de teren în zonă sunt alunecări noi, active sau alunecări vechi, reactivate, momentan parțial stabilizate. Aceste mișcări de teren aparțin alunecărilor de suprafață medie (de circa 3,00 ÷ 6,00 m adâncime). Conform stratificației locale, alunecările de teren se produc pe seama stratului de

bază alcătuit din marnă / marnă argiloasă vineție cenușie, când există condiții pentru scăderea bruscă a parametrilor rezistenței la tăiere a complexului deasupra mării, care începe să alunece pe stratul de bază în această situație. Pentru urmărirea acestor fenomene s-a dispus execuția forajelor geotehnice pe un profil transversal, în vederea efectuării calculelor pentru verificarea coeficientului de stabilitate la alunecare, în ipoteza condițiilor actuale și în ipoteza unui regim nefavorabil a precipitațiilor atmosferice, respectiv saturării masivului în această parte.

Conditii tehnice - geologice

F.1		F.2	
0,00-0,20 m	sol vegetal	0,00-0,20m	sol vegetal
0,20-1,30 m	argilă prăfoasă nisipoasă maronie galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos	0,20-0,80m	argilă prăfoasă nisipoasă maronie galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
1,30–1,80 m	nisip fin argilos, mult prăfos, galben, praf stare medie îndesată, plastică, vârtoasă	0,80-2,70m	nisip fin argilos, mult prăfos, galben, cu (rar) pietriș mic, stare afânată / medie îndesată, plastică, vârtoasă, slab umedă
1,80-3,80m	pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă argiloasă galbenă maronie, cu orizonturi prăfoase nisipoase, stare medie îndesată / îndesată	2,70-4,20m	pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă argiloasă galbenă maronie, cu orizonturi prăfoase nisipoase, stare medie îndesată / îndesată
3,80-6,00m	argilă marnoasă galbenă roșiatică cenușie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos	4,20-6,00m	argilă marnoasă galbenă roșiatică cenușie, plasticitate ridicată, stare plastic consistent
F.3		F.4	
0,00-0,20 m	sol vegetal	0,00-0,20m	sol vegetal
0,20-1,50 m	argilă prăfoasă nisipoasă maronie galbenă, plasticitate medie, stare plastic vârtos	0,20-1,60m	argilă prăfoasă nisipoasă maronie galbenă, plasticitate medie, stare plastic tare
1,50-4,40 m	nisip fin argilos, mult prăfos, galben, stare medie îndesată, plastică, vârtoasă	1,60-3,10m	nisip fin argilos, mult prăfos, galben, cu pietriș mic, stare medie îndesată, plastică vârtoasă / consistentă
4,40-6,00 m	argilă marnoasă galbenă roșiatică cenușie, plasticitate medie, stare plastic vârtos, slab umed	3,10-4,50m	pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă argiloasă galbenă maronie, cu orizonturi prăfoase nisipoase, stare medie îndesată / îndesată
		4,50-6,00m	argilă marnoasă galbenă roșiatică cenușie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

Pe amplasamentul cercetat există zone cu umpluturi de origine și grad de compactare necunoscut, în partea sudică / sud-estică a terenului.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesară prevederea de epuizante sau drenaje în timpul săpăturilor pentru fundații.

Dat fiind faptul că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii care formează pe intervale scurte de timp torenți locali cu efecte importante asupra versantului (spălări, infiltrații, umectări, umflări, etc.), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere / rigole / canale pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv.

Din punct de vedere **climatic**, zona municipiului Târgu Mureș aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Târgu Mureș sunt:	
Temperatura aerului	°C
Temperatura medie anuală	9,0°C
Temperatura medie a lunii celei mai reci	-4,0°C
Temperatura medie a celei mai calde	16,0°C
Temperatura maximă absolută	39,0°C
Temperatura minimă absolută	-32,8°C
Precipitațiile atmosferice	mm
Cantități medii anuale	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mari	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mici	35 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 de ore	75,2 mm

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 80-90 cm.

Din punct de vedere **seismic**, conform STAS 11.100/1-1993 zona orașului Tg. Mureș se încadrează în gradul I=71 (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $TC = 0,7$.

Conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la "**categoria geotehnică 1**", cu **risc geotehnic redus**.

Conform **Studiului geotehnic**, concluziile după verificarea stabilității zonei de versant sunt:

- Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabil (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active), doar în condițiile unui regim meteoric în limite normale. Nu este recomandată fundarea directă pe stratele din categoria terenurilor dificile de fundare (strate nisipoase cu umiditate ridicată (dacă se identifică în timpul săpăturilor executate la fundații), datorită capacității portante reduse și a posibilității de tasare diferențiată.
- Pe amplasament nu sunt obiective poluante ce pot contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă / medie tensiune.
- Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorări, nu influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran, respectiv, nu periclitează în mod direct siguranța săpăturilor efectuate la fundații.
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.
- Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca Zonă fără restricții (bune) pentru construit. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe str. Pădurii.

Strada Pădurii este o stradă de categoria a III-a; carosabilul are 2 benzi de circulație, câte una pe sens, cu trotuare pavate și canalizare pluvială subterană cu guri de scurgere la limita carosabilului.

rin strada Pădurii se face legătura cu zona centrală a municipiului.

Amplasamentul este adiacent străzii Pădurii și are o deschidere la stradă de 51 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul se compune dintr-o parcela evidențiată în:

Nr.crt.	C.F.nr. / Tg.Mures	Suprafața (mp)	Proprietar	Categoria de folosință
1	144112 - intravilan	8.910	Statul Român, Administrare operativă UMF	Teren arabil

În prezent, terenul este neîmprejmuit și nesistemizat.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse (agrement și sport) sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă (predominant locuire). Funcțiunile propuse dezvoltă și diversifică zona de servicii și dotări a localității în două domenii de primă importanță – sănătatea publică și învățământul superior.

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

În vecinătatea extinsă există un areal format din terenuri edificate cu locuințe. Zona este lipsită de servicii de importanță municipală sau extramunicipală.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile construite au spații verzi amenajate, iar terenurile libere sunt acoperite de vegetație spontană.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Zona nu este inundabilă, iar terenul nu prezintă pericol de alunecare. Conform Studiului GEO, terenul este încadrat în categoria de risc geotehnic redus.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- drumuri de incintă și platforme inexistente	- asigurare alei de acces
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- teren nefolosit la capacitatea maximă și la posibilitățile amplasamentului	- reglementarea prin PUZ în vederea stabilirii cadrului legal pentru construire
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zone cu vegetație spontană - teren neconstruit	-reglementarea spațiilor plantate și de protecție -stimularea ocupării terenurilor cu construcții și amenajări adecvate funcțiilor propuse
PROBLEME DE MEDIU	
- teren nesistemizat și neutilizat - lipsă brășamente	-reglementarea urbanistică a parcelei în acord cu cerințele funcționale și de mediu -realizarea brășamentelor la utilități
PROTEJAREA ZONELOR	
- zone cu vegetație spontană - teren, neconstruit	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

2.6 Echiparea edilitară

Zona este bine echipată din punct de vedere edilitar. Rețele de utilități publice (apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale) se găsesc la limita amplasamentului, pe str. Pădurii.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Compania Aquaserv S.A., în zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu apă (conductă PEØ 110) și rețele de canalizare menajeră și pluvială.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului există o conductă de gaz de presiune redusă, PE63 mm”, subterană.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului este în exploatare o linie electrică aeriană 20 kV, care alimentează utilizatorii din str. Pădurii.

Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de Orange Romania Communications, în zona studiată nu se află rețea de cabluri de telecomunicații.

Principalele disfuncționalități

Lipsa branșamentelor de utilități la terenul studiat, acesta fiind în prezent neconstruit.

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

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

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

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

Propunerea de dezvoltare din PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea urbanistică a terenurilor, la extinderea accesului la infrastructura sportivă de sănătate, de agrement și la programe de reabilitare motrică și funcțională pentru comunitatea academică și locală.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a parcelei și încadrarea în UTR – V3 – subzona spațiilor verzi pentru agrement, **V3b – complexe și baze sportive.**

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru acest PUZ au fost întocmite:

- studiul topografic (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor vecine și a căilor de comunicație),
- studiul geotehnic prin care s-au stabilit caracteristicile geomorfologice și condițiilor de fundare și
- studiul de circulație pentru stabilirea condițiilor de dezvoltare a acceselor la amplasament în corelare cu circulația din zonă și cu capacitățile necesare pentru funcțiunile propuse.

Studiile și analiza privind echiparea edilitară care deservește zona conduc la concluzia că amplasamentul analizat poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii dotării propuse.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Deoarece documentația a fost începută înainte de aprobarea PUG-ului actual se prezintă și prevederile PUG valabil la data emiterii Certificatului de Urbanism.

Conform P.U.G. Tg. Mureș modificat prin PUZ Zona rezidențială Cornești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000, terenul este încadrat în **UTR – „LV3z” – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de construire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare a întregului versant.**

Utilizări admise

- Se admite funcțiunea de locuire

Utilizări admise cu condiționări

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate general neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare și control al scurgerii apelor;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- 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 de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

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 Cornești:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - POT = 15%
- Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)
 - CUT = 0,3

Conform PUG Tîrgu Mureș actualizat aprobat prin HCL nr. 404 din 24.11.2022, terenul este încadrat în **LV3 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, reabilitare urbană.**

Utilizări admise

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone.

Utilizări admise cu condiționări

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare,
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este (D+P+M) sau P+1 în cazuri justificate, geotehnic și peisager;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea în volumul podului existent sau extinderea locuințelor existente, în condițiile încadrării în prezentul Regulament;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, 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 precolectare 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 terasament și sistematizare verticală 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/plantate;

Indicatori urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - POTmax = 20%
- Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)
 - CUTmax = 0,3 (D+P)
 - CUTmax = 0,4 (P+1)

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe terenurile reglementate nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investițiilor propuse.

Terasamentele și lucrările de modificare a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă 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. Pădurii.

Pentru accesul principal și circulația în interiorul zonei studiate se propun:

- o alee de categoria a IV-a, cu lățimea carosabilului de 5,5m și fâșie verde de 0,75m, care se va racorda la str. Pădurii;
- o alee de serviciu cu lățimea de 3,5m care va servi pentru accesul autoutilitarelor de întreținere și intervenții la spațiile tehnice și terenurile pentru sport și agrement.

Parcățile necesare funcțiunii propuse se asigură în afara domeniului public, pe terenul beneficiarului.

În zonă nu este dezvoltat transportul în comun.

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

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 și vor fi asigurate condiții pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

În incintă se vor asigura circulații auto și pietonale corelate cu funcțiunile propuse.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prezentarea investiției

Beneficiarul dorește să realizeze pe acest amplasament un centru sportiv de recreere și reabilitare studențească pentru activități sportive, recuperare sub supraveghere medicală, recreere și învățământ medical mediu și superior.

Centrul va include o clădire cu funcțiuni specifice și terenuri pentru sport și agrement.

Clădirea multifuncțională va adăposti spații specifice, va avea o imagine arhitecturală modernă. Corpul propus va avea regimul de înălțime adaptat la configurația terenului și va cuprinde spații pentru activități sportive, recuperare, recreere și întruniri cu caracter științific și cultural.

La exterior se propun următoarele amenajări și dotări:

- teren de baschet, teren de volei pe nisip, zonă de escaladă outdoor, pistă de alergare, pistă pumtrack, alei pentru promenadă etc
- platforme auto și pietonale, parcări, mobilier urban specific pentru parcuri;
- amenajări peisagistice și spații verzi.

Accesul la dotare se va face din strada Pădurii printr-o alee interioară și o alee de serviciu care va asigura intervenția pentru mentenanța și reparații în caz de necesitate la toate spațiile clădirii și la dotările exterioare.

3.5.1 Reglementări

Prin PUZ se propune stabilirea reglementărilor urbanistice adecvate pentru construirea centrului sportiv.

Planul Urbanistic Zonal propune încadrarea loturilor reglementate în:

UTR – V3 – subzona spațiilor verzi pentru agrement, V3b – complexe si baze sportive.

3.5.1.1 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări admise:

- Construcții, instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate;
- Săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori, săli de întreținere, săli de masaj și recuperare fizică, cluburi sportive;
- Stadioane, terenuri de sport, bazine de înot, patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar;
- Construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabinete de medicină sportivă și fizioterapie);
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă;
- Mobilier urban, echipamente de fitness obiecte de artă, iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

Utilizări admise cu condiționări:

- Spații cu circuit închis pentru comercializare și/sau închiriere de echipament sportiv, și pentru alte servicii de susținere a funcțiunii de bază (ex. cofetărie, cafenea, bufet, cazare ocazională) adaptate capacității zonei;

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile menținute.

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

3.5.1.2 PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- o parcela are suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;
- o parcela este accesibilă direct dintr-un drum public.

În zonele verzi pentru protecția pădurilor se aplică prevederile din avizele Ocolului Silvic Tg.Mureș și ale Gărzii Forestiere Brașov, emise pentru dezvoltarea propusă.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru complexe și baze sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a clădirilor și amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;
- Retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor este de 5,0 m.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor va avea în vedere:
 - prevederile Ordinului nr.119/2014, privind aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
 - asigurarea parcajelor necesare obiectivului, în afara domeniului public.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m, raportată la cota terenului măsurată la limita proprietății față de care se face retragerea;
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei min.5,0m;
- Retragerea fata de liziera padurii va fi min. 15,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii.

- Distanța minimă dintre două clădiri izolate, aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – sau din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Staționarea autovehiculelor

- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la RLU aferent PUG Tg.Mures si conform prevederilor HCL nr.6/28.01.2021;
- Parcările necesare vor fi realizate în incintă, fără ocuparea spațiului public.

Înălțimea maximă admisă

Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;

La stabilirea înălțimilor pentru clădirile noi s-au avut în vedere înălțimile clădirilor existente în vecinătatea amplasamentului – înălțimi la streășină (pentru clădirile cu acoperiș tip șarpantă) și înălțimi maxime.

Din măsurătorile și observațiile făcute în situ, au rezultat următoarele valori pentru aceste clădiri existente:

- H max. clădiri existente = între 8,31m și 15,83m - valoare medie H max. = 12,07m.
- H streășină (la clădiri cu șarpantă) - între 5,97m și 11,04m = valoare medie H streășină = 8,51m.

Înălțimea maximă admisă

- H maxim = 12,00 m
- H streășină (pentru clădiri cu acoperiș tip șarpantă) = 8,50 m

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă.
- Se vor adopta soluții de construire durabile, ecologice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei;

Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor

- Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale;

Spații libere și spații plantate

Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;

- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate pentru complexe și baze sportive, se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), în contextul conservării caracteristicilor specifice ale acestui tip de spații verzi;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 50% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;
- Completare cu plante alogene (conform acord mediu)
- Se vor utiliza specii de arbori și pomi care prin forma rădăcinilor contribuie la stabilizarea versantului;
- Se interzice folosirea de material săditor din categoria speciilor adventive și neindigene pentru perdele de vegetație sau straturi de flori pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor neadecvate pe teritoriul Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0342 „Pădurea Tîrgu Mureș”.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Zona de teren dintre spațiul public și primul volum de clădire poate rămâne deschisă (neîmprejmuită), iar accesul autovehiculelor pe aleile carosabile interioare se poate face prin bariere automate, cu condiția ca ele să fie retrase de la aliniament cu cel puțin 10 m, pentru a permite oprirea autovehiculelor ce intră pe proprietate, în afara domeniului public.
- Având în vedere vecinătatea cu Pădurea Tg. Mureș, împrejmuirile spre pădure vor fi opace, realizate cu materiale rezistente la intruziunea animalelor sălbatice (urși, căprioare): izbire, lovire, smulgere.

3.5.2 Bilanțul teritorial

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	0,00	0,00	1336,50	max.15%
ALEI, TERENURI DE SPORT	0,00	0,00	2227,50	25%
PLATFORME, DRUM, PARCARI, ALEI INTERIOARE	0,00	0,00	2227,50	25%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	8910,00	100,00	3118,50	min.35%
TOTAL	8910,00	100,00	8910,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

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

POT_{maxim} = 15 %,

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii;

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

CUT_{maxim} = 0,3

- În cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Conform avizelor de specialitate rezultă că infrastructura poate prelua și dotările nou propuse fără să fie necesară redimensionarea conductelor / cablurilor existente.

Pentru racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare se vor executa bransamentele necesare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile vor fi subterane.

Se recomandă utilizarea de tehnologii și echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc).

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului și va contribui la:

- echiparea zonei cu rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor;
- amenajarea de spații verzi (minim 35%).

Proprietarul va respecta legislația în vigoare privind condițiile de protecția mediului.

Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament se vor colecta selectiv, într-un spațiu special amenajat în incintă, de unde se vor prelua de către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării acestora pe bază de contract.

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 într-un bazin de retenție (folosit pe timp de vara la stropitul spațiilor verzi) din care vor fi deversate treptat, prin pompare în rețeaua de canalizare pluvială stradală.

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

Având în vedere amplasarea în vecinătatea sitului de importanță comunitară *Natura 2000 ROSCI0342 Pădurea Tîrgu Mureș* se vor respecta următoarele măsuri de conservare:

- Nu se va folosi material săditor din specii adventive (neindigene) pentru perdele de vegetație sau straturi de flori pentru a elimina posibilitatea apariției speciilor adventive pe teritoriul SCI;
- Se interzic folosirea luminilor puternice pe timp de noapte și utilizarea surselor de poluare fonică pentru a nu deranja vecinătățile și fauna sitului comunitar.
- Împrejmuirile vor fi din materiale rezistente la intruziunea animalelor sălbatice (urși).

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate a Statului Român aflată în administrația beneficiarului. Pentru realizarea aleii de acces și a racordului cu strada Pădurii se vor face formele necesare care vor permite accesul publicului neîngrădit, în condițiile legii.

Suprafața de teren de cca. 51mp rezervată pentru adaptarea profilului străzii Pădurii la profilul de strada de categoria a III-a va fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

- *Suprafața definitivă se va stabili după realizarea proiectului tehnic pentru modernizarea str. Pădurii;*
- *Până la clarificarea profilului străzii Pădurii, suprafața va rămâne în proprietatea beneficiarului, cu interdicție de construire.*

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reglementată urbanistic pentru realizarea unui Centru sportiv de recreere și reabilitare studentească.

Reglementarea urbanistică propusă va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social.

Atât pe parcursul executării dotărilor care compun parcul sportiv, cât și pe perioada funcționării, investiția va genera locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul localității.

Șef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU SPORTIV DE RECREERE ŞI REABILITARE STUDENŢEASCĂ

UTR propus V3 – subzona spațiilor verzi pentru agrement

V3b – complexe si baze sportive

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,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Planul local de dezvoltare durabilă a municipiului Tîrgu Mureş,
- Planul integrat de Dezvoltare Urbană al municipiului Tîrgu Mureş,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureş,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureş,
- Plan Urbanistic Zonal – Zona rezidențială Comești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Comești aprobat prin H.C.L. nr. 166/26.10.2000

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.

4. Caracterul zonei

Amplasamentul studiat este identificat prin:

- C.F. nr. 144112 / Tg.Mures, suprafața 8.910 mp,

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.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTR – V3 – subzona spațiilor verzi pentru agrement, V3b₂ – complexe si baze sportive.

Utilizări admise:

- Construcții, instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate;
- Săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori, săli de întreținere, săli de masaj și recuperare fizică, cluburi sportive;
- Stadioane, terenuri de sport, bazine de înot, patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar;
- Construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabine de medicină sportivă și fizioterapie);
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- Amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă;
- Mobilier urban, echipamente de fitness obiecte de artă, iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere;
- Spații plantate înalte, medii și joase;

Utilizări admise cu condiționări:

- Spații cu circuit închis pentru comercializare și/sau închiriere de echipament sportiv, și pentru alte servicii de susținere a funcțiunii de bază (ex. cofetărie, cafenea, bufet, cazare ocazională) adaptate capacității zonei;
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile menținute.

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;
- parcela este accesibilă direct dintr-un drum public.

În zonele verzi pentru protecția pădurilor se aplică prevederile din avizele Ocolului Silvic Tg.Mureș și ale Gărzii Forestiere Brașov, emise pentru dezvoltarea propusă.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru complexe și baze sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;
- Amplasarea față de aliniament a clădirilor și amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;
- Retragera minimă de la aliniament a construcțiilor este de 5,0 m.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor va avea în vedere:
 - prevederile Ordinului nr.119/2014, privind aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
 - asigurarea parcajelor necesare obiectivului, în afara domeniului public.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii;

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m, raportată la cota terenului măsurată la limita proprietății față de care se face retragerea;
- Retragera de la limita posterioară a parcelei min.5,0m
- Retragera față de liziera pădurii va fi min. 15,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii.

- Distanța minimă dintre două clădiri izolate, aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Înălțimea maximă admisă

Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului;

La stabilirea înălțimilor pentru clădirile noi s-au avut în vedere înălțimile clădirilor existente în vecinătatea amplasamentului – înălțimi la streășină (pentru clădirile cu acoperiș tip șarpantă) și înălțimi maxime.

Din măsurătorile și observațiile făcute în situ, au rezultat următoarele valori pentru aceste clădiri existente:

- H max. clădiri existente = între 8,31m și 15,83m - valoare medie H max. = 12,07m.
- H streășină (la clădiri cu șarpantă) - între 5,97m și 11,04m = valoare medie H streășină = 8,51m.

Înălțimea maximă admisă

- H maxim = 12,00 m
- H streășină (pentru clădiri cu acoperiș tip șarpantă) = 8,50 m

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional;
- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă.
- Se vor adopta soluții de construire durabile, ecologice;
- Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare;
- Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – sau din materiale naturale (piatră, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;
- Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;

- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale.

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

Staționarea autovehiculelor

- Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la RLU aferent PUG Tg.Mureș și conform prevederilor HCL nr.6/28.01.2021;
- Parcările necesare vor fi realizate în incintă, fără ocuparea spațiului public.

Spații libere și spații plantate

Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente;

- Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate pentru complexe și baze sportive, se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), în contextul conservării caracteristicilor specifice ale acestui tip de spații verzi;
- Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 50% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă);
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;
- Completare cu plante alogene (conform acord mediu)
- Se vor utiliza specii de arbori și pomi care prin forma rădăcinilor contribuie la stabilizarea versantului;
- Se interzice folosirea de material săditor din categoria speciilor adventive și neindigene pentru perdele de vegetație sau straturi de flori pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor neadecvate pe teritoriul Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0342 „Pădurea Tîrgu Mureș”;

Împrejmuiri și porți de acces

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcelă;
- Zona de teren dintre spațiul public și primul volum de clădire poate rămâne deschisă (neîmprejmuită), iar accesul autovehiculelor pe aleile carosabile interioare se poate face prin bariere automate, cu condiția ca ele să fie retrase de la aliniament cu cel puțin 10 m, pentru a permite oprirea autovehiculelor ce intră pe proprietate, în afara domeniului public.
- Având în vedere vecinătatea cu Pădurea Tg. Mureș, împrejmuirile spre pădure vor fi opace, realizate cu materiale rezistente la intruziunea animalelor sălbatice (urși, căprioare): izbire, lovire, smulgere.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

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

POT_{maxim} = 15 %,

- În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii;

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

CUT_{maxim} = 0,3

- În cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii.

Șef 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 beneficiar/proprietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil finanțare
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	beneficiarul investiției
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	beneficiarul investiției
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	beneficiarul investiției
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	beneficiarul investiției
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	beneficiarul investiției
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	beneficiarul investiției
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	beneficiarul investiției
b.5	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	beneficiarul investiției

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața 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 planșeelor. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața / Aria construită (prescurtat: Ac) - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor 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 scârilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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