

A&G

s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tirgu-Mureş
PROIECT NR 632 / 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL - RECONVERSIE URBANISTICĂ PENTRU ÎNFIINȚARE PARC UNIVERSITAR ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC “NOVUM FORUM”

Loc. Livezeni, f.nr., jud. Mureş

Beneficiar:
UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ,
FARMACIE, ȘTIINȚE ȘI TEHNOLOGIE
„GEORGE EMIL PALADE”

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

Data:
2024

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

arh. WINKLER Eniko

ing. Adrian CATANA

ing. SZOCS Angela

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 106/ 09.10.2023
C.F. nr. 50278 / Livezeni
Aviz de oportunitate nr. 27 din 21.12.2023
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
Glosar de termene

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare în localitate și zonă Plan de încadrare în P.U.G.	sc. 1:20.000 / 1: 10.000
U 001.2	Plan de încadrare în P.U.G. Livezeni - UTR 5 Plan reglementări conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 25 din 14 mai 2009	sc. 1:2.000
U 002	Plan de situație existent. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 006	Posibilitate de mobilare	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE URBANISTICĂ
PENTRU ÎNFIINŢARE PARC UNIVERSITAR ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC
„NOVUM FORUM”

Loc. Livezeni, 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.

Sediul: 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 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 aprobate 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 lotului și a căilor de acces în scopul realizării unui Parc Universitar Științific și Tehnologic, 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. 106 din 09.10.2023 emis de comuna Livezeni și a Avizului de oportunitate nr. 27 din 21.12.2023 emis de C.J. Mureş.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. este teren intravilan, cu o suprafață totală de 17.680 mp, evidențiat în C.F. nr. 50278 / Livezeni, ca teren arabil (13.750 mp) și curți - construcții (3.930 mp).

Ulterior aprobării PUZ-ului, toată suprafața terenului va fi trecută în categoria curți-construcții, în condițiile legii.

Parcela a fost reglementată prin PUZ „Campus Universitar Petru Maior” – Livezeni, aprobat prin HCL Livezeni nr. 25 din 14 mai 2009 ca UTR – Zonă de dotări. În baza acestui PUZ a fost autorizată și edificată o clădire compusă din 3 corpuri, cu funcțiunea de cazare (cămin studentesc) care, inițial a aparținut de Universitatea Petru Maior, și a fost preluată de UMFST după fuziunea din 2018.

Corpurile C1 și C3 încorporează spațiile propriu-zise de cazare și au regim de înălțime de P+4E+M, iar corpul C2 (P+1E) asigură accesul în clădire și legătura dintre corpurile C1 și C3.

Beneficiarul intenționează să realizeze pe acest amplasament un Parc Universitar Științific și Tehnologic, care va fi constituit dintr-un ansamblu de clădiri format în principal din:

- Spital Clinic Universitar
- Incubator Tehnologic și de Afaceri
- Centru de pregătire/instruire cadre medicale
- construcții cu funcțiuni complementare (parcaj, spații tehnice, alte tipuri de dotări, etc)

Spitalul, care va rezulta în urma transformării clădirii existente compusă din cele 3 corpuri (C1, C2 și C3) prin reconversia spațiilor, va asigura în principal desfășurarea de studii clinice ale funcției renale, de urologie, chirurgicale, studii clinice de biomecanică, ale funcției cardiovasculare, studii clinice ginecologice, ale funcției digestive și ale funcției neurologice.

Incubatorul Tehnologic și de Afaceri va asigura, în principal, următoarele funcțiuni: imagistică, studii de cercetare studii andrologice și embriogenetice, laborator clinic și laborator angiograf, spații alocate transferului de informații și cercetare generate în cadrul laboratorului tehnologic și mediul de afaceri (birouri, co-working, săli de întâlniri și alte spații flexibile pentru diverse activități), spații aferente Living Lab cu unități de testare specializate, și săli de conferințe pentru diseminarea rezultatelor cercetărilor și săli de întâlnire pentru a facilita întâlnirile dintre mediul de afaceri și zona de cercetare a incubatorului tehnologic.

Centrul va fi dedicat profesioniștilor din domeniul sănătății pentru a desfășura programe de formare, perfecționare și instruire bazat pe experiență practică și asigurând dezvoltarea cunoștințelor, abilităților profesionale ale participanților, temele fiind prezentate și dezbătute de formatori, cadre didactice universitare și persoane cu experiență în domeniul sănătății.

Parcul universitar va fi echipat cu utilitățile necesare și cu parcări 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.

Rețelele de transport energie electrică și gaze naturale, care traversează amplasamentul, vor fi deviate la limita parcelei, pentru creșterea suprafețelor libere în vederea mobilării cât mai eficiente a parcului.

Se va reglementa calea de acces la proprietate, care la ora actuală se face pe drumul existent cu relație directă cu Drumul Județean nr. 135, prin reorganizarea intersecției în concordanță cu amenajările din zonă pentru drumul de centură, care va supratraversa Drumul Județean.

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,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUZ „Campus Universitar Petru Maior” – Livezeni, aprobat prin H.C.L. Livezeni nr. 25 din 14 mai 2009 zona a fost reglementată ca **UTR – Zonă de dotări**.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Livezeni, aprobat prin H.C.L. Livezeni nr. 1 din 23.01.2020, zona studiată este definită ca **UTR 5, cu următoarele zone funcționale în intravilan:**

- IsD – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări
- Li – Zonă de locuințe individuale pe parcelar predominant tradițional
- Vn – Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și a zonelor umede
- Vpp – Plantații și perdele de protecție
- I – Zona activităților productive, de depozitare

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 Urbanistic General al localității Livezeni,
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al localității Livezeni,
PUZ „Campus Universitar Petru Maior” – Livezeni, aprobat prin HCL Livezeni nr. 25 din 14 mai 2009
Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) Spitalul Clinic Universitar „George Emil Palade”, componentă a Parcului Universitar Științific și Tehnologic „Novum Forum”
Studiu de fezabilitate (S.F.) Incubator Tehnologic și de Afaceri, componentă a Parcului Universitar Științific și Tehnologic „Novum Forum”

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

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

1.3.3 Date statistice

Comuna Livezeni este situată în estul municipiului Tg. Mureș, în zona metropolitană Tîrgu Mureș și este formată din patru localități: Livezeni (reședință de comună), Ivănești, Sânișor și Poienița.

Comuna are o populație stabilă de 4.610 locuitori (conform recensământului din 2021 – sursa: Direcția Județeană de Statistică Mureș).

Localitatea Livezeni are o populație de 3.403 locuitori și se află în ușoară creștere datorită dezvoltării unor unități economice și a unor zone rezidențiale foarte mari (cartiere dormitor) pentru o mare parte din cetățenii municipiului Tg. Mureș.

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

În zonă este în derulare un proiect de investiții pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere de interes județean și regional: Centura Est pentru ocolirea municipiului Tîrgu Mureș, în paralel cu dezvoltarea de noi zone de locuit și obiective cu caracter industrial.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Livezeni, în partea de vestică a localității, spre limita administrativă a municipiului Tg. Mureș.

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare accentuată axată în principal pe funcțiuni productive/economice, datorită vecinătății cu municipiul Tg. Mureș, a rezervelor de teren, a accesibilității, precum și a echipării tehnico - edilitare existente, cu posibilități de extindere.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de vest a localității, desfășurată în lungul străzii Lungă (DJ135), cuprinde zone cu funcțiuni de producție și servicii, zone pentru instituții și servicii publice, dotări și zone de locuit.

Zona dispune de terenuri libere, care prezintă interes pentru dezvoltatori și operatori economici.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Având în vedere poziția pe care o ocupă în interiorul localității și apropierea de Tîrgu Mureș, a accesibilității, cât și încadrarea din punct de vedere urbanistic, amplasamentul studiat este de interes pentru promovarea de investiții, așa cum este cazul investiției promovate prin acest P.U.Z., care vizează dezvoltarea de funcțiuni în sănătate și învățământ superior.

Investiția propusă va avea consecințe economice și sociale pozitive, la nivel local, județean și regional.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității Livezeni, la limita vestică a intravilanului, și a U.A.T. Livezeni cu municipiul Tg. Mureș, conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest: pădure proprietate Romsilva;
- Sud-Est: proprietăți private;
- Sud-Vest: proprietăți private;
- Nord-Est: drum de exploatare necadastrat.

Terenul este amplasat pe partea stângă a drumului județean DJ 135 Tîrgu Mureș – Sărățeni, care se suprapune cu strada Lungă a localității.

Accesul la teren se realizează printr-un drum de exploatare neamenajat care face legătura cu DJ 135.

Zona este echipată cu rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze) existente pe str. Lungă, care pot fi extinse în funcție de necesități.

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, amplasamentul se situează în zona centrală a localității, pe malul drept al pârâului Pocloș, în cartierul Livezeni care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu crește și versanți asimetrici, afectați de alunecări de teren. Amplasamentul studiat constructibil se află pe un teren în pantă variabilă la NV de str. Livezeni - DN 135.

Cotele absolute pe amplasament se situează între **≈333-338 m, cote RNMN.**

Geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene și pleistocene. Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalații de argile marnoase, în partea superioară.

Ca formațiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulație fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naștere prin procese erozionale asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș, au fost remarcate și intercalații loessoide.

În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei.

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă, iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Forajele geotehnice executate pe amplasament au interceptat apele freatice la adâncimi între de 3,20-3,50 m (de la cota forajului), acviferele având un caracter cu nivel liber sau puțin ascensional.

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 $T_C = 0,7$.

Categoria geotehnică, din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la "**categoria geotehnică 2**", cu **risc geotehnic moderat**.

Apa subterană a fost întâlnită doar într-un foraj din patru, la adâncimea de $NA_{F3} = 4,20$ m, și poate avea un caracter liber cu nivel oscilant în funcție de regimul de precipitații și regimul hidrologic, nivelul hidrostatic fiind stabilizat în timpul lucrărilor de foraj.

La execuția lucrărilor de fundare mai adânci se va ține cont de acest nivel al apelor freatice și se vor lua măsuri de eliminare din săpături prin pompare sau creare de incinte de lucru izolate.

2.4 Circulația

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumul județean DJ 135 Târgu Mureș – Miercurea Nirajului, care se suprapune cu strada Lungă a localității Livezeni.

Strada Lungă (DJ135) este o stradă de categoria a treia cu două benzi de circulație, asfaltată, prevăzută cu trotuar pavat pe latura adiacentă cu zona studiată și șanțuri pentru colectarea apelor pluviale.

Accesul la parcela studiată se realizează printr-un drum de exploatare nereglementat și neamenajat, situat la limita amplasamentului în partea nord-estică, cu acces la DJ 135.

Drumul este din pământ, amestecat cu pietriș (fără îmbrăcăminte asfaltică).

Traseul drumului, în zona intersecției cu strada Lungă (DJ 135), intersectează traseul centurii de ocolire a municipiului Tg.Mureș și intersectează DJ 135, pe direcția de mers dinspre Tg.Mureș spre Livezeni. Prin realizarea pasajului de trecere pentru centura ocolitoare, acest drum de acces va fi blocat și este necesară modificarea lui și relocarea intersecției drumului cu Drumul Județean 135.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul are o suprafață totală de 17.680 mp și este evidențiat în C.F. 50278 / Livezeni, ca proprietate a Universității de Medicină, Farmacie, Științe și Tehnologie George Emil Palade (U.M.F.S.T.).

Folosința actuală a terenului este: arabil (13.750 mp) și curți - construcții (3.930 mp).

În prezent pe teren este edificată o clădire, cu funcțiunea de cazare (cămin studentesc), care a aparținut Universității Petru Maior și a fost preluată de UMFST după fuzionarea din 2018.

Clădirea este formată din 3 corpuri cuplate între ele.

Corpurile C1 și C3 ale clădirii încorporează spații de cazare (regim de înălțime de P + 4E + M).

Corpul C2 (regim de înălțime P + 1E) asigură accesul în clădire și legătura cu corpurile C1 și C3.

Terenul este neîmprejmuit.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG în vigoare, amplasamentul este situat în intravilan, cu latura de Nord la limita acestuia, având ca vecinătate un teritoriu silvic, într-un UTR cu multiple funcțiuni.

Funcțiunile propuse dezvoltă și diversifică zona de servicii și dotări a localității în două domenii de primă importanță – sănătatea publică și învățământul superior.

Terenurile din vecinătate sunt libere de construcții (pădure, drum, terenuri agricole), sau edificate cu clădiri cu funcțiuni economice (servicii în domeniul lucrărilor de drumuri și poduri, transporturi speciale, producție și montaj confecții metalice, service auto) și locuințe individuale independente.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

P.O.T.ex = 9,96 %

C.U.T.ex = 0,44

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În vecinătatea extinsă există un areal format din terenuri edificate cu locuințe și unități pentru servicii și activități economice (producție și depozitare).

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

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

Cu ocazia construirii corpurilor de clădire pe terenul de amplasament, s-au executat excavări pentru crearea platformelor de lucru orizontale și deasemenea au fost executate săpături spre liziera pădurii probabil pentru excavare de roci de bază semistâncoase pentru umpluturi și drumuri de acces ale utilajelor.

În urma acestor lucrări, în amonte de colțul nordic al clădirii a rezultat o dezvelire destul de înaltă cu urme de prăbușiri în trepte a rocii de bază marnoase, cu aspect grezos pe alocuri.

În conformitate cu precizările din Studiul Geotehnic, la faza de autorizare a construirii se va solicita efectuarea unei expertize privind această porțiune de teren cu scopul de a stabili dacă este necesară realizarea unui zid de sprijin în această zonă.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
<ul style="list-style-type: none"> - acces auto și pietonal nereglementat pentru deservirea zonei studiate - intersecția existentă a drumului de acces la incinta UMFST, cu DJ 135, este nereglementată și necorelată cu traseul propus pentru centura de ocolire, în curs de realizare - lipsă circulații, platforme și locuri de parcare în incintă, sistematizate și corelate cu funcțiunea propusă 	<ul style="list-style-type: none"> - asigurarea accesului în corelare cu funcțiunile preconizate - rezolvarea unei intersecții conforme cu normele în vigoare - amenajare drumuri de incintă, platforme și parcaje
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
<ul style="list-style-type: none"> - fond construit existent în stadiu nefinalizat, clădiri abandonate - zonă cu abundență de rețele - teren cu pantă ascendentă accentuată în partea dinspre latura nordică a amplasamentului, la limită cu pădurea 	<ul style="list-style-type: none"> - finalizarea clădirilor și punerea lor în funcțiune, modificarea corpurilor de clădire existente pentru a fi adecvate funcțiunii propuse - reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu realitățile din teren și cu noile funcțiuni propuse - sistematizarea verticală a terenului, cu asigurarea stabilității terenului de amplasament
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
<ul style="list-style-type: none"> - imobil fără zone plantate întreținute 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea spațiilor plantate conform RLU
PROBLEME DE MEDIU	
<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul
PROTEJAREA ZONELOR	
<ul style="list-style-type: none"> - zona de nord al amplasamentului este susceptibilă la mișcări de teren datorită lucrărilor de excavații neasigurate, executate în trecut 	<ul style="list-style-type: none"> - realizarea unei expertize geotehnice pentru stabilirea măsurilor de punere în siguranță a amplasamentului, în condițiile stabilite prin RLU aferent acestui PUZ.

2.6 Echiparea edilitară

Zona este bine echipată din punct de vedere edilitar. Rețele de utilități publice (alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale se găsesc pe str. Lungă (DJ 135).

Este necesară prelungirea rețelelor publice până la amplasament și realizarea branșamentelor și rețelelor interioare necesare funcționării.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Aquaserv S.A., pe strada Lungă există rețea de alimentare cu apă (PE Ø 180) și rețea de canalizare (PVC Ø 250) aflate în administrarea companiei Aquaserv. De asemenea pe strada Lungă mai există o rețea de canalizare, inițiată printr-un proiect derulat de Comuna Livezeni, aflat în faza de execuție.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zonă există conductă de distribuție gaze naturale, pozată pe strada Lungă.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R. Mureș în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune LEA 20kV, pozată pe strada Lungă.

Telecomunicații

Conform Avizului de amplasament emis de Telekom Romania, pe strada Lungă compania are amplasate cabluri de telecomunicații instalate subteran și aerian.

Disfuncționalități

Terenul este grevat de restricții legate de zonele de protecție ale unor magistrale pentru transport gaze naturale și curent electric, ce urmează a fi deviate pentru eliberarea amplasamentului necesar investiției:

- magistrală de gaz Dn 500 Ernei – C.I.C. Tg. Mureș – S.N.T.G.N. Transgaz S.A.
- magistrală de gaz Dn 600 Ernei - Corunca – S.N.T.G.N. Transgaz S.A.
- rețea electrică aeriană LEA 20kV cu dublu circuit – D.E.E.R. Sucursala Mureș.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori majori de poluare.

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

Amplasamentul este în zona de protecție a Sitului arheologic 8 (conform P.U.G. în vigoare).

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 comunității 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

Funcțiunile propuse sunt în corelare cu funcțiunile admise pentru zona studiată și se înscriu în tendința de dezvoltare a localității Livezeni.

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
- proiectul de refacere a variantei de ocolire a municipiului Târgu Mureș în zona intersecției cu DJ135, cu asigurarea accesului și la parcul "Novum Forum", elaborat de CNAIR.

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 investiției propuse.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Conform „PUG - Livezeni” aprobat prin HCL nr. 1 din 23.01.2020, terenul de amplasament se încadrează în:

UTR 5, cu următoarele zone funcționale:

- IsD** – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări
- Li** – Zonă de locuințe individuale pe parcelar predominant tradițional
- Vn** – Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și a zonelor umede
- I** – Zona activităților productive, de depozitare
- Vpp** – Plantații și perdele de protecție

Isd - Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări :

Utilizări admise:

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de turism și agroturism;
- Funcțiuni de locuire;
- Funcțiuni de cult și amenajări aferente;
- Funcțiuni sportive și de petrecere a timpului liber;
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație.

Utilizări admise cu condiționări:

- Existența pe o parcelă a mai multor funcțiuni din categoria celor admise, cu condiția evitării eventualelor disfuncții pentru funcțiunea de locuire.
- Desfășurarea activităților pe parcele situate în zona centrală cu condiția depozitării utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot insesizabil pentru vecinătăți și să nu fie vizibile din domeniul public.
- Activități agricole (agricultură, legumicultură, plantații de pomi fructiferi, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau alt tip de disfuncții pentru vecinătăți;
 - depozitarea utilajelor și a materialelor folosite pentru desfășurarea acestor activități să se realizeze în interiorul clădirilor.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile sau de pe parcelele adiacente sau din spații publice;
- 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;
- Activități de creștere a animalelor, de tip comercial sau care prin natura lor pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate.

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

POT maxim = 50%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Coefficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1 pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public

Li - Zonă de locuințe individuale pe parcelar predominant tradițional:

Utilizări admise:

- Funcțiuni de locuire

Utilizări admise cu condiționări:

- Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau conversia funcțională a locuințelor în funcțiuni compatibile cu locuirea:
 - funcțiuni administrative
 - funcțiuni de cultură
 - funcțiuni de învățământ
 - funcțiuni de sănătate
 - funcțiuni de cult
 - funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, olfactivă sau vizuală în raport cu vecinătățile
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de turism și agroturism cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau vizuală în raport cu vecinătățile
- Funcțiuni sportive cu condiția să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Amenajări aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile
- Activități agricole (agricultură, pomicultură, legumicultură, creșterea de animale mici, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă) cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică
 - depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor
 - pentru activitățile de creștere a animalelor (altele decât cele pentru folosință proprie), se va obține acordul vecinilor direcți;
- Pentru toate activitățile permise (în afară de cea de locuire) care se vor desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Utilizări interzise:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice.
- 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.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și a zonelor umede:

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Utilizări admise:

- amenajări destinate petrecerii timpului liber, plantații
- amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternative, ocazional rutieră
- amenajări hidrotehnice, de sistematizare, terasament, etc
- amenajări de protecție împotriva inundațiilor
- funcțiuni de gospodărire comunală
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- accese auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Utilizări interzise:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni
- 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.

Vpp – Plantații și perdele de protecție

Zona este prevăzută în planșa de reglementări urbanistice dar nu este definită în RLU aferent PUG Livezeni.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul terenului reglementat, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate.

Zonele neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul auto și pietonal la incinta studiată se vor realiza din strada Lungă (DJ135). În acest sens se propune realizarea unei străzi cu profil de stradă secundară, cu îmbrăcăminte asfaltică ce va face legătura între amplasament și strada Lungă.

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

Parcărilor angajaților și vizitatorilor se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

În zonă există transport public intercomunal, care asigură legătura între Tg-Mureș, Livezeni și Miercurea Nirajului. Stațiile pentru ambele direcții de mers, se află la cca 450 metri distanță față de pasajul peste drumul județean, spre centrul localității Livezeni.

Capacitatea de transport a străzii Lungă (DJ 135) 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)

Strada de legătură între amplasament și DJ 135 va avea profil standardizat pentru circulație auto și pietonală, cu racordare la DJ.

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

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune încadrarea lotului reglementat în:

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări, cu următoarele reglementări specifice:

- preluarea regimului de înălțime al clădirilor existente (P+4+M), autorizate în baza prevederilor PUZ „Campus Universitar Petru Maior” – Livezeni, aprobat prin HCL Livezeni nr. 25 din 14 mai 2009;

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor cu reglementările nemodificate față de cele prevăzute în RLU aferent PUG Livezeni.

3.5.1.1 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

Utilizări admise:

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult și amenajări aferente;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație.

Utilizări admise cu condiționări:

- Coexistența pe parcelă a mai multor funcțiuni din categoria celor admise.

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) cu condiția ca în exploatare acestea să se încadreze în nivelurile admise de noxe stabilite prin normativele republicane în vigoare pentru funcțiunile reglementate.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spații publice;
- 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.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor:

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Utilizări admise:

- amenajări destinate petrecerii timpului liber, plantații
- amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternative, ocazional rutieră
- amenajări hidrotehnice, de sistematizare, terasament, etc
- amenajări de protecție împotriva inundațiilor
- funcțiuni de gospodărire comună
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- acces auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Utilizări interzise:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni
- 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.

3.5.1.2 PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Parcelele nou rezultate prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni noi permise prin R.L.U., suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- În zonele verzi pentru protecția pădurilor se aplică prevederile din avizele Ocolului Silvic TG-Mureș și ale Gărzii Forestiere Brașov, emise pentru fiecare dezvoltare propusă.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor este de 5,0 m.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor va avea în vedere:
 - asigurarea accesului pietonal direct, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități,
 - asigurarea accesului carosabil de serviciu
 - asigurarea parcajelor necesare obiectivului, în afara domeniului public.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- 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.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- 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.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Circulații și accese

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Autorizațiile de construire pentru construcții de orice fel (mai puțin împrejmui) se pot emite numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin servitute de trecere.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot, circulații în incintă și parcaje / garaje.
- 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.
- Pentru amenajarea curților și aleilor cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi preponderent materiale și soluții permeabile.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Sistemul de circulații și accese pietonale alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație) și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru favorizarea accesului nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități.
- Pentru circulațiile pietonale alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice (agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.).

Staționarea autovehiculelor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 și/sau a Normativelor specifice în vigoare la data proiectării.
- Parcările necesare vor fi realizate în interiorul loturilor (sub- și supraterane), fără ocuparea spațiului public.
- Parcările la nivelul solului vor fi prevăzute cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- În cazul în care pe parcelă nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale posibilitatea amenajării unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, pe o raza de max. 250,0 m.

Vn – Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- În proiectarea parcajelor se vor respecta Normele în vigoare la data proiectării.
- Parcajele vor fi prevăzute cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisă

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Regim maxim de înălțime clădiri: **P + 4 + M**

Vn – Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Aspectul exterior al clădirilor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea peisajului, va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor adăpostite.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape;
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă sau tablă fălțuită.
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, apropiate de cele naturale (ex: culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului, etc.).
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; pentru elementele de sticlă sunt interzise utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, aplicarea de folii colorate.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de soluții de alimentare / funcționare în sistem local care respectă în totalitate legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai în condițiile legii.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de aer condiționat, a antenelor TV-satelit, etc pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, sau internet);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, utilizatorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată în colectarea și transportul deșeurilor, care își desfășoară activitatea pe raza localității.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Echiparea edilitara se va face în baza studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se vor amenaja spații și dotări pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost).

Spații libere și spații plantate

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor prevedea spații plantate și amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei, care vor cuprinde exclusiv vegetație și mobilier urban pentru parcuri.
- Se va evita impermeabilizarea terenului peste suprafețele minime necesare pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor identifica, păstra și proteja arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime;
- În cazul tăierii unui arbore, pentru compensare, se vor planta 3 arbori în perimetrul parcelei.
- Se vor folosi specii de plante / arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza pe bază de studii de specialitate.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasi-natural al zonei.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor/persoanelor.

Împrejmuiri

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Împrejmuirile vor fi realizate utilizând geometria, cromatica și materialele locale (piatră, lemn, metal);
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.
- nu se recomandă să se realizeze împrejmuiri către domeniul public (stradă);
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind cel puțin semi-transparentă, realizată din grilaj metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și se vor deschide spre interiorul parcelei pentru a nu afecta domeniul public și circulația pietonilor.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Se recomandă împrejmuiri transparente din plasă de sârmă pe structură metalică, dublate de gard viu.

3.5.2 Bilanțul teritorial

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	1.761,15	9,96	8.840,00	50,00%
CAROSABIL, PLATFORME, TROTUARE,	679,19	3,84	5.304,00	30,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	15.239,66	86,20	3.536,00	20,00%
APE	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL	17.680,00	100,00	17.680,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

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

$$POT_{\max} = 50 \%,$$

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

$$CUT_{\max} = 1,5$$

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

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.

Rețelele de transport utilități (energie electrică, gaze naturale) care traversează amplasamentul vor fi deviate la limita parcelei, în baza avizelor de specialitate emise de administratorii rețelelor.

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată.

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

Dezvoltarea zonei va cuprinde o serie de măsuri de protecție a mediului:

- echiparea zonei cu rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor;
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.
- amenajarea de spații verzi minim 20%

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

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată. Pentru realizarea străzii de acces și a intersecției cu strada Lungă (DJ 135) se va face trecerea în domeniul public a terenului necesar, în condițiile legii.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reglementată urbanistic pentru realizarea unui Parc Universitar Științific și Tehnologic.

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

Prezența în localitate a unei dotări de sănătate și cercetare în domeniul sănătății va crește calitatea vieții la nivel local și regional, și implicit rolul localității într-un domeniu de interes major pentru viața comunității.

Economic, atât pe parcursul executării dotărilor care compun parcul, 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 - RECONVERSIE URBANISTICĂ PENTRU ÎNFIINŢARE PARC UNIVERSITAR ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC “NOVUM FORUM”

UTR 5 / Zona – Isd – Zonă centrală conţinând instituţii şi servicii publice-dotări

UTR 5 / Zona – Vn - Zonă spaţii verzi pentru protecţia pădurilor

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism şi a Autorizaţiilor de Construire sau Desfiinţare pentru construcţiile şi instalaţiile de orice fel ce se vor edifica sau desfiinţa în zona studiată.

4. Caracterul zonei

Amplasamentul studiat include lotul identificat prin:

- C.F. nr. 50278 / Livezeni, suprafaţa 17 680 mp,

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum şi tuturor prevederilor legale conexe acestei legi. Pentru zona de protecţie a sitului arheologic, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul să se solicite supraveghere arheologică.

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

Autorizarea lucrărilor de construcţii de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecţia mediului şi de protecţie a sănătăţii şi siguranţei publice.

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

În conformitate cu precizările din Studiul Geotehnic, la faza de autorizare a construirii se va solicita efectuarea unei expertize privind această porţiune de teren cu scopul de a stabili necesitatea execuţiei unui zid de sprijin în această zonă.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult și amenajări aferente;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație.

Utilizări admise cu condiționări:

- Coexistența pe parcelă a mai multor funcțiuni din categoria celor admise.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în exploatare acestea să se încadreze în nivelurile admise de noxe stabilite prin normativele republicane în vigoare pentru funcțiunile reglementate.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spații publice;
- 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.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor:

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Utilizări admise:

- amenajări destinate petrecerii timpului liber, plantații
- amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternative, ocazional rutieră
- amenajări hidrotehnice, de sistematizare, terasament, etc
- amenajări de protecție împotriva inundațiilor
- funcțiuni de gospodărire comunală
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- acces auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Utilizări interzise:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni
- 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.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Parcelele nou rezultate prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni noi permise prin R.L.U., suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- În zonele verzi pentru protecția pădurilor se aplică prevederile din avizele Romsilva emise pentru fiecare dezvoltare propusă.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor este de 5,0 m.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor va avea în vedere:
 - asigurarea accesului pietonal direct, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități,
 - asigurarea accesului carosabil de serviciu
 - asigurarea parcajelor necesare obiectivului, în afara domeniului public.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- 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.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- 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.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Înălțimea maximă admisă

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Regim maxim de înălțime clădiri: **P + 4 + M**

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Aspectul exterior al clădirilor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea peisajului, va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor adăpostite.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape;
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă sau tablă fălțuită.
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, apropiate de cele naturale (ex: culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului, etc.).
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; pentru elementele de sticlă sunt interzise utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, aplicarea de folii colorate.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Autorizațiile de construire pentru construcții de orice fel (mai puțin împrejmui) se pot emite numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin servitute de trecere.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot, circulații în incintă și parcaje / garaje.
- 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.
- Pentru amenajarea curților și aleilor cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi preponderent materiale și soluții permeabile.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Sistemul de circulații și accese pietonale alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație) și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru favorizarea accesului nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități.
- Pentru circulațiile pietonale alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice (agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.).

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

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de soluții de alimentare / funcționare în sistem local care respectă în totalitate legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai în condițiile legii.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de aer condiționat, a antenelor TV-satelit, etc pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, sau internet);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, utilizatorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată în colectarea și transportul deșeurilor, care își desfășoară activitatea pe raza localității.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se vor amenaja spații și dotări pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost).

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

Staționarea autovehiculelor

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 și/sau a Normativelor specifice în vigoare la data proiectării.
- Parcările necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public
- Parcările la nivelul solului vor fi prevăzute cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- În cazul în care pe parcelă nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale posibilitatea amenajării unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, pe o raza de max.250,0 m.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- În proiectarea parcajelor se vor respecta Normele în vigoare la data proiectării.
- Parcajele vor fi prevăzute cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Spații libere și spații plantate

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor prevedea spații plantate și amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei, care vor cuprinde exclusiv vegetație și mobilier urban pentru parcuri.

- Se va evita impermeabilizarea terenului peste suprafețele minime necesare pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor identifica, păstra și proteja arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime;
- În cazul tăierii unui arbore, pentru compensare, se vor planta 3 arbori în perimetrul parcelei.
- Se vor folosi specii de plante / arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza pe bază de studii de specialitate.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasi-natural al zonei.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor / persoanelor.

Împrejmuiri și porți de acces

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

- Împrejmuirile vor fi realizate utilizând geometria, cromatica și materialele locale (piatră, lemn, metal);
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.
- nu se recomandă să se realizeze împrejmuiri către domeniul public (stradă);
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind cel puțin semi-transparentă, realizată din grilaj metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și se vor deschide spre interiorul parcelei pentru a nu afecta domeniul public și circulația pietonilor.

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

- Se recomandă împrejmuiri transparente din plasă de sârmă pe structură metalică, dublate de gard viu.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Isd – Zonă centrală conținând instituții și servicii publice-dotări

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{maxim} = 50%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{maxim} = 1,5

Vn - Zonă spații verzi pentru protecția pădurilor

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

arh. WINKLER Eniko

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

CATEGORII DE COSTURI

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

DEFALCAREA COSTURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, 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.

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 măturii ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți

cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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