

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ pentru construirea de locuinte unifamiliale.
BENEFICIARI	:	BENEFICIAR: CRIȘAN MARIUS OVIDIU DOMICILIU: mun. Campia Turzii, , str. Republicii, nr. 6, sc. 1, et. 3, ap. , jud. Cluj BENEFICIAR: SEVAN TUDOR FLAVIU DOMICILIU: mun. Campia Turzii, str. Teilor, nr. 35, jud. Cluj BENEFICIAR: TALPOȘ IULIAN, și soția TALPOȘ CRISTINA-RODICA DOMICILIU: mun. Campia Turzii, str. Otelarilor, nr. 14, bl. G40, sc.1, et.1, ap. 14, jud. Cluj BENEFICIAR: POP MARIUS-FLORINEL, și soția POP EMESE-BEATRICE DOMICILIU: mun. Campia Turzii, str. Muresului, nr. 1, ap. 21, jud. Cluj BENEFICIAR: CANTOR VALENTIN, și soția CANTOR DANIELA DOMICILIU: sat. Viisoara, com. Viisoara, str. Pietris, nr. 30, jud. Cluj
ADRESA INVESTITIEI	:	Mun. Campia Turzii, nr. F.N. nr. CAD. 58087, jud. Cluj
PROIECTANT	:	SC RETESAN INGINERIE SI ARHITECTURA SRL LUNA, CLUJ
NR. PROIECT	:	363/ 2025
DATA ELABORĂRII	:	2025

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU TEHNIC
5. EXTRAS C.F.

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ pentru construirea de locuinte unifamiliale.

BENEFICIAR :

- BENEFICIAR: CRIȘAN MARIUS OVIDIU**
- DOMICILIU:** mun. Campia Turzii, , str. Republicii, nr. 6, sc. 1, et. 3, ap. , jud. Cluj
- BENEFICIAR: SEVAN TUDOR FLAVIU**
- DOMICILIU:** mun. Campia Turzii, str. Teilor, nr. 35, jud. Cluj
- BENEFICIAR: TALPOȘ IULIAN, și soția TALPOȘ CRISTINA-RODICA**
- DOMICILIU:** mun. Campia Turzii, str. Otelarilor, nr. 14, bl. G40, sc.1, et.1, ap. 14, jud. Cluj
- BENEFICIAR: POP MARIUS-FLORINEL, și soția POP EMESE-BEATRICE**
- DOMICILIU:**mun. Campia Turzii, str. Muresului, nr. 1, ap. 21, jud. Cluj
- BENEFICIAR: CANTOR VALENTIN, și soția CANTOR DANIELA**
- DOMICILIU:** sat. Viisoara, com. Viisoara, str. Pietris, nr. 30, jud. Cluj

DATA ELABORĂRII : 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul realizării de parcele destinate edificării de locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, funcțiuni complementare de tip servicii, comerț, activități economice etc.

Rezolvarea circulației

Accesul în incintă în drumul privat propus se va realiza în sens unic din str. George Enescu spre str. Viitorului..

Echiparea cu utilități

Proprietatea studiată se va racorda la rețelele existente în zonă : alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215/2001 – a Administrației Locale, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
-
- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării;

- studiul topografic,
- P.U.G. mun. Campia Turzii.

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Parcele fara constructii aflate in intravilanul Mun. Campia Turzii, regulament specific locuintelor unifamiliale si functiuni complementare.
- Vecinatatile directe ale parcelei studiate sunt terenuri virane - agricole

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- In extremitatea vestica a intravilanului Mun. Campia Turzii

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

- Teren arabil din intravilanul mun. Campia Turzii.
- Nu exista elemente importante vitale ale cadrului natural.

Topografia

Terenul are o formă regularizata-omogena fara diferente de nivel semnificative. Fiind in prezent teren viran lipsit de orice constructii.

Clima

Clima este de tip continental moderată, specifică regiunilor de deal. Adâncimea maximă de îngheț este egală cu 0,80m (intravilan) (STAS 6054/77).

2.4. CIRCULAȚIA

Drumul public funcționează ca drum de categoria a III-a, având lățimea carosabilului de aproximative 5.00 m care asigură circulația cu sens unif pe o singura banda de 3.50 m + 1.50 m trotuar pietonal. Parcarea se face în incintele proprietăților. Accesul auto și pietonal pe parcela studiată se face in sens unic din str. George Enescu spre str. Viitorului.

2.5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT – ocuparea terenului

P.O.T. = 0%
existent

C.U.T.existent = 0,0

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Parcelele propuse vor fi alimentate la rețea publică de apă potabilă localizată pe în sens unic din str. George Enescu spre str. Viitorului.

Canalizarea

Parcelele propuse vor fi racordate la rețea publică de canalizare localizată pe str. George Enescu și str. Viitorului..

Alimentarea cu energie electrică

Parcela va beneficia de bransamente individuale pentru alimentarea cu energie electrică prin exiderea rețelei publice localizate la vest de terenul studiat

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Sub acest aspect nu există probleme majore, natura obiectivului și integrarea lui în zonă ne reprezentând riscuri de poluare

Prezența tuturor utilităților în zonă permite racordarea obiectivului propus la acestea fără ca efortul de investiție să crească semnificativ.

Colectarea deșeurilor menajere se va face temporar într-un spațiu special amenajat; punctul gospodăresc al imobilului. Evacuarea deșeurilor menajere la rampele de gunoieri autorizate se face periodic de către o firmă specializată.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Conform legislației în domeniu documentația propusă a parcurs etapa de mediatizare și informare a populației, fără observații a vecinilor direcți.

CAP.3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

OBIECTUL STUDIULUI:

Analiza teritoriului afectat si influentat de interventia propusa la adresa mun. Campia Turzii, str. George Enescu si str. Viitorului., si transpunerea concluziilor in regulamentul local de urbanism propus si in conceptual arhitectural .

Studiile utilizate si comandate direct de catre beneficiar sunt Studiul topografic al zonei, Studiul geotehnic al amplasamentului, care au o vechime mai mica de 2 ani de zile.

a) Studiu de fundamentare cu caracter consultativ:

- Intrucat investitia este in totalitate realizata din fonduri private fara implicarea altor tipuri de bugete si finantari , participarea publicului in elaborarea prezentei documentatii, s-a realizat prin afisarea la sediul beneficiarului si in mijlocele massmedia a conceptului PUZ oferindu-se acestora dreptul de a consulta documentatia la sediul primariei si la sediul beneficiarului .

b) Studiu de fundamentare cu caracter analitic:

- Studiul topografic al zonei si procedura de corectare a conturului cadastral.
- Aducerea la zi a suportului topografic cu identificarea tuturor obiectelor din teren (drumuri, alei, retele edilitare zone verzi) si a tuturor vecinatatilor.
- Planul topografic cu situatia existenta a fost actualizat in anul 2021, in coordonate STEREO 70 cu cote de nivel raportate la Marea Neagra.

- Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se afla in LFCM3 conform PUG Campia TURzii.

c) Conditii geotehnice si hidrotehnice:

Conform studiului geotehnic realizat impreuna cu forajele si sondajele aferente .

d) Realatia zona-localitate, incadrarea in municipiu:

Investitia se afla la sud-vest a municipiului Campia Turzii, str. Negoilului, si este inconjurata de proprietati private pe trei laturi, si domeniul public al primariei Campia Turzii pe una din laturi, zona este caracterizata de prezenta unui mixt functional de tip locuinte individuale si terenuri arabile etc.

e) Conformari spatial-volumetrice:

Terenul propus pentru a fi reglementat este incadrat in UTR LFCM3 locuinte unifamiliale individuale cu indicatori urbanistici admisi: POT 35%; CUT 1.05 .

Terenul este unul viran, regimul de inaltime maxim admis va fi pastrat cel din Regulamentul de urbanism aferent PUG Campia Turzii .

f) Caracteristicile tesutului urban:

Parcelele reglementate sunt caracterizate de un regim de construire deschis accesibil cu posibilitatea de a fi accesat de pe o singura latura din drumul privat care conecteaza str. George Enescu spre str. Viitorului.

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Zona putin inchegata din punct de vedere a constructiilor, propunerea realizata poate fi un concept de urmat pentru viitoarele dezvoltari urbanistice din zona studiata .

Evaluarea impactului asupra mediului:

Interventia propusa se incadreaza functiunile admise in prezentul regulament de urbanism si nu aduce un impact negativ asupra mediului inconjurator .

Organizarea circulatiei si transporturilor:

Circulatia auto si pietonala nu implica modificari sau lucrari pe domeniul public al municipiului Campia Turzii, interventiile propuse nu aduc o crestere semnificativa a traficului auto in zona studiata.

Delimitarea zonelor protejate (dupa caz) – nu e cazul .

Potential balnear-turistic (dupa caz) – nu e cazul .

Studiu de fundamentare cu caracter prospective:

A fost întocmit studiul topografic, cu delimitarea zonei reglementate si zonei studiate, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație iar prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare cu situatia existenta a constructiilor asupra carora se propune interventia .

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

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

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,

Planul Urbanistic General al municipiului Campia Turzii,

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Campia Turzii,

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,

Studiul geotehnic al amplasamentului.

3.2. PREVEDERI PUG:

Conform PUG – Rlu

Documentatia propusa se afla in intravilanul mun. Campia Turzii, zona locuinte unifamiliale si functiuni complementar. LFCm3

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amanajările exterioare propuse vor alcatuite din suprafate inierbate min. 20 % (80.00 mp)

Se vor realiza zone plantate în incintă. Împrejmuirea la stradă realizata din materiale durabile soclu h max. 40 cm + confection metalica , lemn sau materiale compozite rezistente la intemperii H total imprejmuire = 2,20 m și minim de 1.80m. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi transparente din plasa metalica. Ele vor avea înălțimea de 2.20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul public funcționează ca drum de categoria a III-a, având lățimea carosabilului de aproximative 7,7 m care asigură circulația în ambele sensuri pe câte o bandă. Parcarea se face în incintele proprietăților. Accesul auto și pietonal pe parcelele studiate se face de pe drumul public PROPUS localizat la sud de proprietati.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apă

Parcelele propuse vor fi alimentate la retea publica de apa potabila localizata pe strada Negoiiului la vest de amplasamentul studiat.

Canalizarea

Parcelele propuse vor fi racordate la retea publica de canalizare localizata pe strada Negoiiului la vest de amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela va beneficia de bransamente individuale pentru alimentarea cu energie electrica prin exiderea retelei publice localizate la vest de terenul studiat

3.6. PROTECTIA MEDIULUI.

Sub acest aspect nu există probleme majore, natura obiectivului și integrarea lui în zonă neprezentând riscuri de poluare.

Prezența tuturor utilităților în zonă permite racordarea obiectivului propus la acestea fără ca efortul de investiție să crească semnificativ.

Colectarea deșeurilor menajere se va face temporar într-un spațiu special amenajat; punctul gospodăresc al imobilului. Evacuarea deșeurilor menajere la rampele de gunoi autorizate se face periodic de către o firmă specializată

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Terenul propus pentru reglementare se afla in intragime in proprietatea unor persoane fizice,

CAP.4 CONCLUZII

- g) PUZ PROPUSE SE INCADREAZA INTEGRAL IN REGULAMENT EXISTENT MUN. CAMPIA TURZII – LOCUITNE UNIFAMILIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – LFCm2 – fara solitari de derogari sa modificari indicatori urbanistici sau alte caracteristici

GLOSAR DE TERMENI:

Acces direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică) (G.M – 007 – 2000).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

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.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

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

Construcții 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 alcătuiuri 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 - în sensul prezentului regulament 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.

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.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

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. (*P118-99 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 – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

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

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Garaje – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale 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, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul.

Infrastructura 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 (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de 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*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

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.

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*).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – 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 (G.M – 007 – 2000).

Parcela în înțeles urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

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 (Legea 350/2001).

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

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

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

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

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 (G.M – 007 – 2000).

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 (G.M – 007 – 2000).

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 (G.M – 007 – 2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului. În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (Codul Aerian)

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 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 (Legea 51/2006).

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.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 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.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – 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 construită (SC) – 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).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP 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).

Zona 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 (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

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 (G.M – 007 – 2000).

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 (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*Legea 350/2001*).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind: - zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia, - prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare; - zonele culoarelor aeriene de acces; - zonele de tranziție; - zonă de limitare orizontală; - zona conică; - zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantăție rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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*).

ÎNTOCMIT:

Arh. Retesan Radu Simion