

BENEFICIAR: SC ABD AGROSERV SRL

PUZ

Plan Urbanistic Zonal **REGLEMENTARE TEREN** Zonă pentru funcțiuni agro-industriale

Locația: Loc. Vaideiu, nr 165,
comuna Ogra, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 623.0

Ianuarie 2024

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* **REGLEMENTARE TEREN**
Zonă pentru funcțiuni agro-industriale
- *Amplasament:* Loc. Vaideiu, nr 165, comuna Ogra, jud. Mureș
- *Beneficiar:* SC ABD AGROSERV SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:* 623.0
- *Data elaborării:* Ianuarie 2024

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria C
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	tehn. Raluca Andreea BLAGA
	ing. Emese KOVACS

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația	10
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară	11
2.7 Probleme de mediu	11
2.8 Opțiuni ale populației	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2 Prevederi ale PUG comuna Ogra	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Modernizarea circulației	12
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	12
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7 Protecția mediului	14
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	16
5. PLAN DE ACȚIUNE - IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.17	
REGULAMENT DE URBANISM	19
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	25

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 2500
A1.1	Extras din PUG	scara 1 : 3000
A2	Situația existență	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1 : 1000
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500 1 : 200
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea supra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilitate	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Vaideiu, pe drumul comunal DC 126, aproape de limita extravilanului, unde se află terenuri agricole, astfel facilitând un acces rapid la funcțiunea nou propusă.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Comunei Ogra și Serviciul Urbanism al Consiliului Județean Mureș, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 5 din 31.07.2023;
- Avizul de Oportunitate nr. 25 din 08.11.2023.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ – REGLEMENTARE TEREN AGRO-INDUSTRIAL
- *Amplasament:* Loc. Vaideiu, nr. 165., comuna Ogra, jud. Mures
- *Beneficiar:* SC ABD AGROSERV SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:* 623.0
- *Data elaborării:* Ianuarie 2024

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicități ale temei program

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectant împreună cu beneficiarul, se propune reglementarea terenul în vederea stabilirii de reglementări urbanistice și reconformare zonă funcțională în vederea construirii unor silozuri pentru depozitarea de cereale, necesare în vederea extinderii activității. Proprietarul, momentan, folosește acest teren, în scopuri agro-industriale pentru depozitare cereale.

Intenția societății este de a dezvolta afacerea prin construirea unor silozuri pentru depozitare cereale prin accese de fonduri.

Suprafața terenului este de 4.640 mp și este edificat cu construcții:

-C3 - Depozit Sc=331 mp, Sd=331

- C4 - Depozit Sc=128 mp, Sd=128
- C5 - Depozit Sc=199 mp, Sd=199
- C6 – Clădire administrativă Sc=86 mp, Sd=86

Terenul este parțial împrejmuit cu gard din fier.

Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- SC ABD AGROSERV SRL – CF nr. 51044/Ogra

Cointeresați:

- Primăria comunei Ogra, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare în zonă.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 08.09.2021, respectiv prin Certificatul de Urbanism nr. 5 din 31.07.2023, eliberat de Primăria comunei Ogra, au fost stabilite principale coordonatele în care va trebui să se încadreze investiția :

- Teritoriul ce urmează a fi reglementat : este identificat prin extras CF 51044/Ogra în suprafață de 4.640 mp;
- terenul are acces direct la un drum public – Dc 126

Categoria de folosință actuală a parcelei este: curți construcții și fâneață în intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Ogra-2003 terenul este situat în „UTR zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

Documentația PUZ ce urmează a fi elaborată urmărește rezolvarea următoarelor obiective: reconformare zonă funcțională prin schimbarea UTR-ului de tip „L -locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare” în UTR„UA – Subzona unităților agrozootehnice”, organizarea circulației în cadrul zonei și legăturile cu un drum public, organizarea infrastructurii tehnico/edilitare și stabilirea permisivităților în ceea ce privește obiectivele propuse.

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al Comunei Ogra-2003;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Lucrare topografică întocmită de SC STEREO CAD 1974 SRL, 2023;
- Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației, SC CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE SRL, 2024.
- Studiu Geotehnic, SC DTS UNIC PROIECT SRL, 199/2023

Date statistice – nu sunt

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

În vecinătate se regăsesc terenuri proprietate privată cu destinația curți construcții și funcțiunea de locuințe cu regim scăzut de înălțime, dar și terenuri folosite pentru exploatare agricolă.

Pe terenul proprietate privată, al beneficiarului SC ABD AGROSERV SRL, există amplasat deja un uscator de cereale în sarje de 22 to/sarjă folosit doar la uscarea porumbului. Pentru protejarea vecinătăților în anul 2023 s-au amplasat 2 filtre suplimentare de praf.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Terenul la nord și sud se învecinează cu locuințe la distanțe cuprinse între 11-54 m față de limita de proprietate și 20-75 m față de zona unde se dorește amplasarea noilor silozurți, în rest existând doar terenuri care sunt folosite pentru exploatare agricole.

- **Potențial de dezvoltare**

Scopul investiției este de a valorifica potențialul zonei, prin realizarea unor construcții cu funcțiuni pentru producție agricolă care să contribuie la dezvoltarea durabilă a localității, creșterea nivelului calității serviciilor, creșterea economică și creșterea competitivității.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în intravilanul localității Vaideiu, pe drumul comunal DC 126, aproape de limita extravilanului, în apropierea terenurilor folosite pentru exploatare agricole.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord – stradă comunală
- la sud – teren agricol proprietate privată
- la est – stradă comunală (DC 126)-acces teren
- la vest – teren agricol proprietate privată

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

Accesul la teren se face din stradă comunală (DC 126), drum neamenjat. Terenul reglementat este delimitat de următoarele artere existente: la nord stradă comunală și la est stradă comunală (DC 126).

Din punct de vedere edilitar este dotată, cu rețele electrice, de gaz și iluminat public. Pentru apă și canalizare se utilizează, fântâna proprie și fosa septică vandanjabilă, așa cum au fost figurate pe planșe.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Amplasamentul se încadrează în aria Câmpiei Transilvaniei(sub-unitatea geomorfologică a depresiunii colinare a Transilvaniei.

Terenul se încadrează într-o ”zonă de bază de versant adiacent deluros”, zonă neexpusă riscurilor de inundației.

Geologia regiunii

Amplasamentul se încadrează în sectorul central-estic al Bazinului Transilvaniei..

Hidrografia și Hidrologia amplasamentului

Cel mai important curs de apă din zonă este râul Mureșcare, împreună cu o serie de tributari locali de rang inferior, drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

Apele subterane se organizează ca acumulări freatiche, de mai largă extindere, contonate fiind în masa deluviilor de pantă cu granulometrie medie-grosieră, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la cca 2.00-3.00m la peste 6.00-8.00m de la nivelul terenului natural.

În cazul de față, în condițiile de fundare se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile pbiectivului propus.

Zona seismică

Conform normative **P100-1/2013**, accelerația terenului pentru proiectare (componenta orizontală a mișcării) amplasamentul se încadrează în zona seismică caracterizată prin:

- Accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.15 \text{ g}$
- Valoare perioada de colț $T_c = 0.70 \text{ s}$

Interval mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Caracteristicile de inghet

Conform STAS 6054/1997, adâncimea de îngheț $H_i = -0.80-0.90\text{m}$ de la T_s/T_n actual.

Foraje geotehnice

Terenul a fost investigat în trei puncte(foraje) în luna decembrie 2023, mai jos este o sinteza a stratificației interceptate, care după caz se poate aprofunda.

F.1,2,3

- $0.00\text{m} - 0.80-0,90\text{m} = \text{Strat vegetal, argilos-nisipos, negru cafeniu la cenușiu, tare, cu răspândire cvasi-generală.}$
- $0.-80-0,90\text{m} - 6.0\text{m} = 0.60\text{m: depozite superficiale de alternare hipegenă, deluviocluviale constituite local din: argile prăfoase, argile nisipoase, argile prăfoase-nisipoase, prafuri argiloase, prafuri nisipoase-argiloase, nisipuri argiloase și nisipuri prăfoase, cafenii-gălbui la brun-ruginii, plastic vârtoase la plastic consistente.}$

Concluzii și recomandări

-în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practice, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative

-terenul face parte din categoria” teren tare”

2.4 Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația carosabilă este asigurată prin drumul DC 126, drum de aprox. 20 m lățime între proprietăți, care fac legătura cu localitatea Dileul Vechi – Ogra, drum nemodernizat.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Transport public nu există în zonă. În ceea ce privește circulația pietonală – sistemul de trotuare nu este definit.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri mixte: locuire și agricole.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare și domeniul public.

Parcela reglementată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

În prezent zona studiată se află într-o zona predominant de locuire și terenuri folosite pentru exploatarea agricole.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat există 4 construcții: C3 - Depozit $Sc=331$ mp, C4 - Depozit $Sc=128$ mp, C5 - Depozit $Sc=199$ mp, C6 – Clădire administrativă $Sc=86$ mp.

Conform planului de situație pe terenul reglementat mai există, un cântar auto – 59 mp, anexe (uscător de cereale(mobil și o anexă fără fundație (copertină) utilizată pentru protejarea utilajelor de intemperii) – 257 mp.

P.O.T.= 17% și C.U.T.= 0,17.

Aspecte calitative ale fondului construit

Structura clădirilor, din imediata apropiere, nu este una bună. Construcțiile sunt vechi cu pereți din zidărie de cărămidă/cârpici, cu acoperiș tip șarpantă/terasă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este lipsită de servicii ale administrație publice locale. Majoritatea acestora fiind amplasate în centrul localității Ogra sau în Municipiul Targu Mureș.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite, dar și accesul auto la parcele.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități, în lumina investiției propuse, sunt:

- Drum de acces nemodernizat;
- Rețele edilitare parțial prezente în zonă;
- Teren amenajat parțial.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată nu sunt prezente rețele de apă și canalizare, dar există iluminat public.

Beneficiarul este racordat la rețeaua de gaz și electricitate.

2.7 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este edificat cu 4 construcții.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Ogra, respectiv Consiliul Județean Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Inițiativa de promovare și elaborare a PUZ va fi adusă la cunoștință publicului prin afișarea pe amplasament, prin publicarea informațiilor pe site-ul Primăriei comunei Ogra, precum și publicarea în presă.

În acest scop populația va putea trimite observații și sugetii inițiatorului PUZ și va putea participa la întâlnirea cu proiectantul conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

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

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluții optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Scopul investiției este de a valorifica potențialul zonei, prin realizarea unor construcții cu funcțiuni agro-industriale, care să contribuie la dezvoltarea durabilă, creșterea nivelului calității serviciilor, creșterea economică și creșterea competitivității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe parcela studiată a fost întocmit următoarele studii: topografic, geotehnic și studiu de impact asupra stării de sănătate a populației, atașate la această documentație.

Studiu topografic – beneficiarul terenului a comandat o ridicare topografică pentru a stabili coordonatele stereo ale terenului studiat.

Studiu geotehnic - în concluziile acestui studiu se edivențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, totodată se amintește că este o zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active. Se pot executa construcțiile proiectate cu regim de înălțime dorit, iar fundațiile se vor așeza la adâncimea minimă de -0,90 față de nivelul terenului.

Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației – concluziile acestui studiu arată că propunerea de amplasare a noi silozuri pe terenul studiat nu va avea un impact major asupra zonei și a sănătății populației.

3.2 Prevederi ale PUG comuna Ogra

Conform PUG Comuna Ogra terenul este sitat în UTR ”zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi/ perdele verzi de protecție față de vecinătăți.

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

3.4 Modernizarea circulației

Circulația carosabilă este asigurată prin drumul DC 126, care fac legătura cu localitatea Dileul Vechi – Ogra, drum nemodernizat.

Primăria Ogra are în demarare un proiect pentru modernizarea drumului Ogra – Dileu Vechi – Vaideiu.

Numărul de parări va fi dimensionat conform normelor în vigoare, astfel încât staționarea autovehiculelor să fie asigurată în interiorul parcelei.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație propune crearea cadrului urbanistic pentru construirea unor clădiri cu funcțiuni agro-industriale(silozuri depozitare cereale). Ca model urbanistic se adoptă, din PUG Ogra (în curs de avizare), UTR UA – Subzona unităților agro-zootehnice.

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: P+1E sau P+, Hmax=20,00 m

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu la limita de proprietate (unde pot fi amplasate împrejurimi) și un aliniament propus la 18,00 m față de axul DC 126 (zonă de protecție DC 126). Sunt permise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limita laterală dreapta a parcelei cu o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita laterală stânga a parcelei cu o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

▪ Bilanț teritorial

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public:	367	7,33	367	7,33
	a. Circulații carosabile	212	4,23	212	4,23
	b. Zonă verde	155	3,10	155	3,10
2.	Domeniu privat:	4.640	92,67	4.640	92,67
	a. Zona destina construcțiilor (POT=50%)	-	-	2.320	46,33
	-Construcții existente	744	14,85	744	14,85
	-Construcții propuse conform POT	-	-	1.576	31,48
	b. Zona verde amenajată/tampon	1334	26,64	1.334	26,64
	c. Zona amenajată în interiorul parcelei	2.246	44,86	670	13,38
	d. Cântar auto	59	1,19	59	1,19
	e. Anexe	257	5,13	257	5,13
TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ		5.007	100,00	5.007	100,00

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	17,00%	Max. 50%
C.U.T.	0,17	Max. 1,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă și canalizare

În ceea ce privește alimentarea cu apă, aceasta este și va fi asigurată din fântâna existentă.

În mometul de față există o fosă septică vidanjabilă care este folosită pentru canalizarea menajeră.

Primăria comunei Ogra dorește dotarea localității Vaideiu cu rețea de apă potabilă, în acest scop se încearcă obținerea de fonduri, conform adresei nr 8704/27.11.2023. Beneficiarul se va putea racorda la rețeaua de apă în baza unor proiecte de spacialitate, finanțate de acesta.

- Rețele ape pluviale

Apa pluvială de pe acoperișul clădirilor, considerată apă convențional curată, va fi colectată direct într-un bazinul de retenție. Apa pluvială de pe platformele carosabile va fi filtrată cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și apoi deversată în bazinul de retenție. Bazinul de retenție va fi dimensionat astfel încât să preia averse de ploaie consistente, iar apa înmagazinată în acesta va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi în perioade secetoase.

- Alimentarea cu energie electrică

Construcțiile existente sunt racordate la rețeaua de energie electrică de joasă tensiune(LEA 0,4KV), conform avizului emis de SC Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Mureș.

Beneficiarul, pe baza unor proiecte de specialitate vor putea realiza: racordarea, modificarea și extinderea rețelei.

- Alimentarea cu gaze naturale

Construcțiile existente sunt racordate la rețeaua de gaze naturale, așașă cum reise din avizul 214505017 din 08.01.2024, emis de SC Delgaz Grid SA. Rețelele se pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

- Telecomunicații

În zonă nu există rețea de telefonie fixă, dar există rețea de telefonie mobilă.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar.

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate, la puncte de colectare, în baza unui contract cu o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția proprietarilor de a schimba destinația unui teren cu funcțiune de locuire, în teren cu destinație agro-industrială. Astfel, prezentul plan creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate menajere, de la construcțiile existente se vor păstra soluțiile – fosă septică vidanjabilă;
- deșeurile menajere vor fi transportate în baza unui contract bilateral cu firma agreată care oferă servicii de salubritate în zona studiată;
- pe latura din stânga a terenului se păstrează zona verde amenajată/tampon și se va completa această zonă;
- conform "Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației" efectuat au reieșit următoarele concluzii:
 - valorile măsurate de pulberi în suspensie s-au situat sub concentrația maximă admisă;
 - coeficienții de hazard calculați pe baza pulberilor în suspensie (măsurați în timpul funcționării) au fost sub 1, ceea ce ne arată că nu se ia în calcul posibilitatea unei toxicități asupra sănătății populației din zonă.
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonelor eventual deteriorate după terminarea construirii investițiilor.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei reglementate este de 5.007mp, din care 4.640 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public	Domeniu privat
		mp	mp	mp
1.	Domeniu public:	367	367	
	a. Circulații carosabile	212	212	
	b. Zonă verde	155	155	
2.	Domeniu privat:	4.640		4.640
	a. Zona destinată construcțiilor (POT=50%)	2.320		2.320
	-Construcții existente	744		744
	-Construcții propuse conform POT	1.576		1.576
	b. Zonă verde amenajată/tampon	1.334		1.334
	c. Zonă amenajată în interiorul parcelei	670		670
	d. Cântar auto	59		59
	e. Anexe	257		257
TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ		5.007	367	4.640

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

- circulațiile publice – carosabile – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

- ***Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă***

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulații carosabile, pietonale, parcuri, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a SC ABD AGROSERV SRL, care solicită reglementarea terenului.

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Documentația are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detaliere.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, prin valorificarea superioară a potențialului economic al amplasamentului. Extinderea activității va deveni o sursă suplimentară de venit pentru bugetul local, o dezvoltare a activităților economice din zonă dar și sursă pentru de noi locuri de muncă.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,

-construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, în baza autorizațiilor de construire.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității.

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al comunei Ogra
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin p.u.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
 - dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat- dacă este cazul
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile tehnologice/alte funcțiuni compatibile, împrejurimi, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - amenajarea drumurilor de acces publice
 - iluminatul public

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea și întăbularea parcelelor conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

RLU

Regulament Local de Urbanism

REGLEMENTARE TEREN

Zonă pentru funcțiuni agro-industriale

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN - Zonă pentru funcțiuni agro-industriale

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al comunei Ogra, jud. Mureș;
- Lucrare topografică întocmită de SC STEREO CAD 1974 SRL, 2023;
- Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației, SC CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE SRL, 2024.
- Studiu Geotehnic, SC DTS UNIC PROIECT SRL, 199/2023
- Certificatul de Urbanism nr. 5 din 31.07.2023;
- Avizul de Oportunitate nr. 25 din 08.11.2023;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în L -locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare prin schimbarea UTR-ului existent în UTR „UAx – Subzona unităților agrozootehnice”.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

Se va respecta zona de protecție sanitară de 200 m pentru silozuri.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, dacă ele vor apărea, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unor operațiuni de parcelare se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

U_{Ax} – Subzona unităților agrozootehnice

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – UA_x

Subzona unităților agrozootehnice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu funcțiuni agro-industriale și depozitare;
- construcții cu funcțiune de industrie ușoară, mici activități manufacturiere;
- construcții cu funcțiune comercială, servicii profesionale;
- construcții cu funcțiune de servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale;
- construcții cu funcțiune administrativă, servicii;
- construcții cu funcțiune de alimentație publică;
- sedii de companii și firme;
- colective și personale, hoteluri/pensiuni, restaurant, comerț, loisir și funcțiuni complementare;
- construcții de locuințe de serviciu, anexe;
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 500 mp;
- un front la stradă de minim 12,0 m;
- parcelele sunt accesibile dintr-un drum public, direct sau prin servitute

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (împrejmuirea la stradă);
- aliniament propus la 18,00 m față de axul DC 126 (zonă de protecție DC 126);
- sunt premise retrageri față de aliniament.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limita laterală dreapta a parcelei cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.
- clădirile se vor retrage față de limita laterală stânga a parcelei cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri. Fac excepție clădirile(silozuri) care se învecinează cu fațade care nu au deschideri sau ferestre, sau dacă procesul tehnologic o cere, unde distanța minimă poate fi redusă la 1,0 metru.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, poate fi rezervat parcajelor;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P, P+1(M);
- înălțimea maximă la cornișă de 20,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului;
- pentru silozuri se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat activității desfășurate

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicatii, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fatada;
- în partea vestică a terenului se va menține și se va complete zonă verde/tampon.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea împrejuririi, la stradă, va fi de max. 2,20;
- împrejmuirea laterală va fi de max. 2,20 m și poate fi opacă;
- se admite ca împrejuririle pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la strada.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$- CUT_{max} = 1,0$$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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.

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

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.

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

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect 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 regulamente locale de urbanism pe întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire,

servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ