

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PUZ

LOCALIZAREA ZONEI : Loc. Câmpia Turzii, Str Parcului Nr 12, Jud. Cluj.

OBIECTIV : EXTINDERE IMOBIL EXISTENT, LUCRARI DE RECOMPARTIMENTARE SI REABILITARE .

INVESTITOR : SC MET GAROFITA, CIF:12388403
TURDA , CALEA VITORIEI, NR. 10B, BLOC B120, JUD. CLUJ

PROIECTANT : SC RETESAN INGINERIE SI ARHITECTURA SRL
LUNA, CLUJ

NUMĂR PROIECT : 274/ 2022

DATA : IANUARIE 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT : arh. Retesan Radu
PROIECTAT : arh. Retesan Radu

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PUZ PROPUȘ
6. C.U.
7. EXTRASE C.F.

PIESE DESENATE

U00 – Incadrare în zona – extras geoportal	
U01 – Situație existentă	SCARA 1:500
U02 – Reglementări urbanistice/ Zonificare funcțională	SCARA 1:500
U03 – Reglementări edilitare	SCARA 1:500
U04 – Formă de proprietate a terenurilor	SCARA 1:500
U05 – Varianta mobilare urbanistică	SCARA 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	:	EXTINDERE IMOBIL EXISTENT, LUCRARI DE RECOMPARTIMENTARE SI REABILITARE
BENEFICIARI	:	SC MET GAROFITA, CIF:12388403 TURDA , CALEA VITORIEI, NR. 10B, BLOC B120, JUD. CLUJ
ADRESA INVESTITIEI	:	Loc. Câmpia Turzii, Str Parcului Nr 12, Jud. Cluj
PROIECTANT	:	SC RETESAN INGINERIE SI ARHITECTURA SRL LUNA, CLUJ
NR. PROIECT	:	274/ 2022
DATA ELABORĂRII	:	ianuarie 2022

Terenul este amplasat în Loc. Câmpia Turzii, Str Parcului Nr 12, Jud. Cluj.

Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul studiat se afla in ISP2 conform PUG Campia TURzii.

Amplasamentul studiat este alcatuit din o singura parcela aflata in proprietate privata conform CF: 50530 . .

Prin P.U.Z.-ul propus se doreste realizarea extinderii cladirilor existente si reabilitarea acestora.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
2. stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
3. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
4. Stabilirea de indici urbanistici maximi admisi

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizarii zonei conform cerintelor din

PUG precum si a intentiilor ferme ale investitorilor si prevederile certificatului de urbanism.

3. INDICATORI PROPUSE

PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT realizat = 78.70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT realizat = 0.80

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUSE:

P

4. MOD DE INTEGRARE IN ZONA

Zona are un caracter economic.

Prin propunerile acestui PUZ se doreste reglementarea zonei studiate cu scopul asimilarii de functiuni comerciale .

Accesul auto si pietonal propus se va realiza de pe toate laturile parcelei studiate.

5. REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU PARCELELE STUDIATE

Retrageri minime:

- fata de aliniament si limitele alterale **conform pieselor desenate**

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Prin investitia propusa se doreste imbuntatirea mediului construit rezultand un mic pol de interes local.

7. CATEGORII DE COSTURI

Prin propunerile prezentului PUZ costurile cad in sarcina beneficiarilor, nefiind prevazute costuri in sarcina administratiei publice.

8. STUDIU DE FUNDAMENTARE:

8.1. OBIECTUL STUDIULUI:

Analiza teritoriului afectat si influentat de interventia propusa la adresa Câmpia Turzii, Str Parcului Nr 12, Jud. Cluj, 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.

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 .

Studiu de fundamentare cu caracter analitic:

- Studiul topografic al zonei si procedura de corectare a conturului cadastral.
- Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se afla in ISP2 conform PUG Campia TURzii.

Amplasamentul este alcatuit din o singura parcela aflata in proprietate privata a societatii SC METGAROFITA SRL conform CF: 50530 .

- Conditii geotehnice si hidrotehnice:

Conform studiului geotehnic realizat impreuna cu forajele si sondaje aferente .

- Realatia zona-localitate, incadrarea in municipiu:

- Investitia se afla la est de zona centrala a municipiului Campia Turzii, str. Parcului , nr. 12, si este inconjurata de domeniul public al primariei Campia Turzii .
- zona este caracterizata de prezenta unui mixt functional de tip locuinte colective, institutii si servicii publice, spatii verzi etc.

- Conformari spatial-volumetrice:

Terenul propus pentru a fi reglementat este incadrat in UTR ISP2 spatii comerciale cu indicatori urbanistici admisi: POT 40%; CUT 1.2; Regim de inaltime P+2 E .

Fondul construit actual este alcatuit din doua constructii regim de inaltime P care vor fi pastrate propunerea implicand extinderea acestora in prima faza ajungand la un POT propus de aproximativ 80% (procent conform HG 525) regimul de inaltime maxim admis va fi pastrat cel din Regulamentul de urbanism aferent PUG Campia Turzii .

- Caracteristicile tesutului urban:

Parcela studiata este caracterizata de un regim de construire deschis accesibil cu posibilitatea de a fi accesat de pe toate laturile, intrucat aceasta este inconjurata de

domeniul public al mun. Campia Turzii .

Evidențierea disfuncționalităților și priorităților:

Clădirile studiate , monofuncționale necesită intervenții majore de îmbunătățire a imaginii arhitecturale, iar pentru atractivitatea zonei se recomandă diversificarea posibilităților de utilizare a amplasamentului reglementat, motiv pentru care se alege varianta de extindere și reabilitare a acestui imobil cu scopul integrării unui spațiu comercial de tip supermarket suplimentare față de funcțiunea existentă .

Evaluarea impactului asupra mediului:

Intervenția propusă se încadrează în funcțiunile admise în prezentul regulament de urbanism și nu aduce un impact negativ asupra mediului înconjurător .

Organizarea circulației și transporturilor:

Circulația auto și pietonală nu implică modificări sau lucrări pe domeniul public al municipiului Campia Turzii, intervențiile propuse nu aduc o creștere semnificativă a traficului auto în zona studiată.

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

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

Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv:

A fost întocmit studiul topografic, cu delimitarea zonei reglementate și zonei studiate, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație iar prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare cu situația existentă a construcțiilor asupra cărora se propune intervenția .

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.

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 comunală 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 supradetacat, care deservesc 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 alcătuiri 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 (fundatii 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; îndigui 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 acestora (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 plantație 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. Radu Retesan