REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din:

drum exist. nord partial De2485/20
teren - IE 109634
teren - IE 109635
teren - IE 112012
teren - IE 109638
teren - IE 114734
teren - IE 114735

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Cerificat de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024, eliberat de Primaria Orasului Cisnadie.

I.2. Baza Legala a Elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cisnadie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborarii; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5374mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

● autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

● activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

● autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.

● deșeurile rezultate în timpul desfășurării activități de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

● autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

● autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.

● autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.
● autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca toti coeficientii urbanistici propusi sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.
● se vor respecta normele siguranta a constructiilor in vigoare la data realizarii investitiilor.
● se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.
● se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

● se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).
● se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativele si de cadrul legal in vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

● accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
● accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
● pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in consideratie in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
1. distanta cea mai scurta;
2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
● se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

● se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protective sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare. Realizare de solutii locale este acceptata doar pana la realizarea reteleor in zona studiata.
● retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
● lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
● autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

● loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- suprafaţa minimă a parcelei de 450mp
● Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

● parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol,etc)
● necesarul de locuri de parcare aferente construcţiilor propuse configuratie si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala. Si minim 2 locuri pentru alte functiuni.
● spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
● imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2.1m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionale

Conform PUG Cisnadie/Cisnadioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cisnadioara,
Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari permise

Utilizări premise

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,

Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari

Utilizări permise cu condiţionari

- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 3000mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona
- .

Articolul 3. Utilizari interzise

Utilizări interzise

- toate celelate functiuni nementionate mai sus.

Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafaţă de minim 450 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintro circulatie publica;
IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.
Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de nord) va fi de minim 3m, min H/2.

Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IV.ii.6. Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limitele laterale si sud cu o distanta de minim 3m, nu mai putin de H/2.
Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiatoare cu o distanta minima de 5m, nu mai putin de H.

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

IV.ii.7.1 NU este permisa amplasarea mai multor locuinte pe acelasi teren.

- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc si sau la distanta de aceasta in limita edificabilului. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.

Articolul 8. Circulatii si Accese

IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor

IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.
IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG Cisnadie.
IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:
● pentru case de locuit:
- în interiorul parcelei: 2 auto;
● pentru celelte functiuni permise:
- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.
- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.

Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

IV.ii.10.1 Regim de înaltime admis va fi: S+P+1E / D+P / P+E
IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;

Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor

IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

IV.ii.12.1 Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul

retelelor edilitare publice sau prin soluţii alternative, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele publice şi cu condiţia respectării normelor in vigoare.

Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate

IV.ii.13.1 Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile Spatii verzi si plantate din RLU aferent PUG.

IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de 35% din suprafata parcelei respective.

Articolul 14. Imprejmuiri si Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea inaltimea de maxim 2m. Se recomanda ca, pentru pastrarea unei imagini unitare in zona, se recomanda ca acestea sa aiba urmatoarea configuratie: soclu opac 0.6m + parte transparenta pana la inaltimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de “ecran” plantat.

Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0.50

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale			
S total reglementat, din care:	**5374.0**	**mp**	**100.00%**
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0	mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0	mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0	mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0	mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0	mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0	mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0	mp	9.23%
			TRUE
Steren prop.priv. PUZ, din care:	**4530.0**	**mp**	**100.00%**
S teren alocat pentru extinder circ.public	**113.0**	**mp**	**2.49%**
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0	mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0	mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0	mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0	mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0	mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0	mp	
S teren Curti Constructii rezultat	**4417.0**	**mp**	**97.51%**
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0	mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0	mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0	mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0	mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0	mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0	mp	
Rezulta , pt zona REGLEMENTATA:			TRUE
S circulatii	957.0	mp	17.81%
Steren C.C.	4417.0	mp	82.19%
verificare	5374.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.			
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0	mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3	mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5	mp	0.5
S verde minim	1546.0	mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8	mp	40.00%
Rh	S+P+1E / D+P / P+E		
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN cf TOPO PUZ=7.2	m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m			
* S min lot locuinte individuale=450mp			
* S min lot alte functiuni=3000mp			
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.			

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI

POT = max 25%
CUT = max 0.5 mpAd/mpAt
Rh = max S+P+1E / D+P / P+E
H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al cosntructiei propuse)
ZONA alei terase , etc = max 40%
ZONA VERDE = min35%

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnadie/ Cisnadioara.L2 – cu exceptile prevazute in prezenta documentatie PUZ

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construita – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurata – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60%din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilant teritorial – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:
– *coeficient de utilizare a terenului (CUT*) – raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
– *Procent de Ocupare a Terenului (POT)* – raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.
Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
– dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
– dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii. (Legea 350/2001 - Anexa 2.Definirea Termenilor Utilizaţi in Lege)

Parcelare – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesionarii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Protectia mediului – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Reparcelarea – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).

Retragere (a unei constructii) – distanta minima la care este permisa amplasarea unei constructii fata de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate. Retragerea se masoara la nivelul parterului constructiei si poate fi depasita de balcoane, bovindouri, console, etc zflate le nivelurile de peste parter, cu conditia respectarii cadrului legal in vigoare.

Servitute – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.
Unitate teritoriala de referinta (UTR) – suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate (cf. GM-007-2000).
Zona construibila – teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).
Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – zone protejate)
Zona protejata – teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Intocmit:	arh. TRAUSAN RADU MIHAIL

