

VOLUMUL III

A N E X E

**PLAN URBANISTIC ZONAL “VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A
MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA
BORCUTULUI”**

MUNICIPIULUI BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

CUPRINS

ANEXA I – GLOSAR DE TERMENI.....	2
ANEXA II – CONȚINUTUL–CADRU AL PROIECTULUI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII ÎNTR-O PARCELARE (P.A.C)	12
ANEXA III – INDICAȚII DE MATERIALE, CULORI ȘI TEXTURI ADMISE ÎN CADRUL TERITORIULUI REGLEMENTAT.....	13
ANEXA IV – POSIBILITĂȚI DE ARTICULARE ALE CORPURILOR DE CLĂDIRE	16
ANEXA V – CONȚINUTUL MINIMAL AL DOCUMENTAȚIEI NECESARE OBȚINERII AVIZULUI COMISIEI VERSANȚILOR	17
ANEXA VI – CONȚINUTUL MINIMAL AL STUDIULUI URBANISTIC.....	18

ANEXA I – GLOSAR DE TERMENI

TERMENI	DEFINIȚII
Acces direct	posibilitatea de intrare – ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (<i>G.M- 007–2000</i>).
Acces la drumurile publice	accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (<i>G.M -007–2000</i>).
Acoperiș	subansamblu constructiv, de tip terasă sau în pantă, format din elemente structurale și nestructurale care închide clădirea la partea superioară peste ultimul nivel construit (<i>NP 064-02</i>).
Aliniament	linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
Alinierea clădirilor	linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este <i>non aedificandi</i> , cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
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 (<i>G.M-007 – 2000</i>).
Anexe ale locuințelor	clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în oraș anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
Apartamente/camere de închiriat	structuri de primire turistice constând într-un număr limitat de spații, care oferă servicii de cazare și posibilitatea preparării hranei în bucătăria folosită exclusiv de turiști. Se pot organiza și spații special amenajate pentru prepararea hranei destinate exclusiv turiștilor. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Aria construită (AC)	aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
Aria desfășurată (AD)	suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
Aspectul general al zonelor urbane și rurale	determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană, etc.. (<i>G.M -007 -2000</i>).
Avizare	procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico – economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de

	urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
Bilanț teritorial	evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit. (<i>G.M-007-2000</i>).
Branșamentul de apă	conductă de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (<i>G.M – 007 – 2000</i>).
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 (<i>G.M – 007 – 2000</i>).
Branșamentul electric	partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (<i>G.M – 007 – 2000</i>).
Bungalow	structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Cabană turistică	structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădire independentă, cu arhitectură specifică, care asigură cazarea, alimentația și alte servicii specifice necesare turiștilor aflați în drumeție sau la odihnă în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiilor balneare sau a altor obiective de interes turistic. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Camere de locuit	În sensul prezentului regulament se înțelege: dormitoare și camere de zi (<i>NP 057-02</i>).
Căsuță tip camping	spațiu de cazare de dimensiuni reduse, realizat din lemn sau alte materiale similare, compusă, de regulă, dintr-o cameră și un mic antreu sau terasă și uneori dotată și cu grup sanitar propriu. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Camping	este o structură de primire turistică destinată să asigure cazarea turiștilor în corturi sau rulote, astfel amenajate încât să permită acestora să parcheze mijloacele de transport, să își pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestui tip de unitate. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
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 (<i>G.M- 007-2000</i>).
Circulația terenurilor	schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor, prin acte de vânzare-cumpărare donație, concesiune, arendare etc.
Construibilitatea	calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (<i>G.M -007 -2000</i>).
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 (<i>DEX</i>). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.
Construcții cu caracter provizoriu	construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (<i>Legea 50/1991</i>) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (<i>Legea 50/1991</i>).
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	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. Excepții de calculul al CUT: – dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; – dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (<i>Legea 350/2001</i>).
Corp de clădire	parte din ansamblul unei clădiri; aripă (<i>DEX</i>).
Demisol (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. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (<i>P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor</i>).
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 (<i>G.M- 007 -2000</i>).
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 (<i>G.M -007 -2000</i>).

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 (<i>G.M-007-2000</i>). Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenuri cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau alte folosințe care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.
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 (<i>G.M -007 – 2000</i>).
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 (<i>G.M – 007 – 2000</i>).
Echiparea edilitară în sistem individual	asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
Edificabil (suprafața edificabilă)	suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
Extravilan	teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
Front	latura dinspre stradă a unei parcele (<i>DEX</i>).
Funcțiuni de locuire	în sensul prezentului regulament se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana (<i>HG 525/1996</i>).
Hotel	structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Hotel-apartament	acel hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
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 (<i>G.M-007-2000</i>).
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: C.U.T., P.O.T. (<i>Legea 350/2001</i>).
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 (<i>Legea 50/1991</i>).
Interdicție de construire (non aedificandi)	regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (<i>Legea 350/2001</i>).
Însorire	pătrunderea directă a razelor solare în interiorul clădirii (<i>NP 057-02</i>).
Înălțimea maximă a clădirilor	se exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și un punct determinat de: <ul style="list-style-type: none"> - streșini, cu acoperișul în pantă continuă (cornișă) - punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate (coamă) - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic. - streșina lucarnelor.
Învelitoare	Stratul exterior al acoperișului care protejează clădirea împotriva intemperiei (ploaie, zăpadă, vânt) (<i>NP 064-02</i>).
Locuințe individuale (unifamiliale)	clădiri de locuințe pentru o familie (<i>NP 057-02</i>).
Locuințe semicolective	clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun (<i>NP 057-02</i>).
Locuințe colective (multifamiliale)	clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun (<i>NP 057-02</i>).
Lucarnă	fereastră prevăzută în acoperișul înclinat, dispusă pe versantul acoperișului unui pod, paralel cu panta acestuia, având funcțiune utilitară (iluminare, ventilare, acces din/în pod pe învelitoare)
Mansardă (M)	spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (<i>P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor</i>). spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane (<i>NP 064-02</i>). La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda contribuie cu 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin. În cazul mansardelor nu sunt permise ferestrele tip lucarnă.
Motel	unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediata apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru

	asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcare în siguranță a mijloacelor de transport. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
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 (<i>P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor</i>).
Nivel retras (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 obligatoriu de la fațada principală (dinspre domeniul public) și fațada posterioară, 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 45 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).
Parcelă	suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (<i>G.M – 007 – 2000</i>).
Parcelarea	este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului (<i>HG 525/1996</i>).
Pensiunea turistică	structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei. (<i>Ordinul 65/ 10.06.2013</i>).
Pensiunea agroturistică	structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Pod	spațiu neîncălzit (circulabil sau necirculabil) cuprins între învelitoare și ultimul planșeu al unei clădiri (<i>NP 064-02</i>).
Popas turistic	structură de primire turistică de capacitate redusă, formată din căsuțe și/sau bungalow-uri amplasate într-un perimetru bine delimitat, care asigură servicii de cazare și alimentație, precum și posibilități de parcare auto. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)	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. Excepții de calcul al POT: – dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

	– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (<i>Legea 350/2001</i>).
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 (<i>G.M-007-2000</i>).
Raza de servire	distanța exprimată în metri sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.
Realiniere	operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.
Regim de construire	Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
Regim de construire izolat	clădiri amplasate izolat în cadrul unui lot (<i>NP 057-02</i>).
Regim de construire cuplat	clădiri cuplate câte două, pe limita dintre două loturi (<i>NP 057-02</i>).
Regim de construire înșiruit	clădiri amplasate pe întreaga lățime a loturilor (<i>NP 057-02</i>).
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.
Sat de vacanță	ansamblu de clădiri, de regulă vile sau bungalow-uri, amplasat într-un perimetru bine delimitat, care asigură turiștilor servicii de cazare, de alimentație și o gamă largă de prestații turistice suplimentare (agrement, sportive, culturale etc.). (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Servicii publice	reprezintă un termen generic prin care se definesc serviciile furnizate (direct sau indirect) cetățenilor de către autoritățile publice . Serviciile publice sunt furnizate într-o serie de domenii, cum ar fi transport public, colectarea și distribuirea corespondenței, ocrotirea sănătății, învățământ, telecomunicații, etc. principiile pe care se bazează serviciile publice sunt cele ale egalității (acces egal pentru toată lumea) și ale condițiilor rezonabile de acces (majoritatea serviciilor publice sunt subvenționate, deoarece ele nu sunt rentabile). În contextul sistemelor economice neo-liberale, care s-au dezvoltat în întreaga Europă în ultimele decenii, numeroase servicii publice au fost privatizate și s-au transformat parțial sau total în servicii private, cu prețuri în

	creștere și condiții de acces mai puțin egale în teritoriu. Rezultatul acestei evoluții l-a constituit o dezbatere susținută. (CEMAT – CHF84 2006, ANEXA 8)
Servicii de interes general	în sensul prezentului regulament, serviciile de interes general reprezintă un termen generic prin care se definesc serviciile furnizate (direct sau indirect) cetățenilor de către entități private. Serviciile sunt furnizate într-o serie de domenii, cum ar fi transport, colectarea și distribuirea corespondenței, ocrotirea sănătății, învățământ, telecomunicații, etc..
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).
Spații de cazare	<p>În cadrul tipurilor de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, poate exista următoarea structură a spațiilor de cazare:</p> <p>a) <i>cameră cu pat individual</i> (un loc): reprezintă spațiul destinat folosirii de către o singură persoană.</p> <p>b) <i>cameră cu pat matrimonial</i> (un loc sau două locuri): reprezintă spațiul destinat folosirii de către o persoană (la cameră cu un loc) sau două persoane (la cameră cu două locuri).</p> <p>c) <i>cameră cu pat dublu</i> (două locuri): reprezintă spațiul destinat folosirii de către două persoane.</p> <p>d) <i>cameră cu două paturi individuale</i> (două locuri);</p> <p>e) <i>cameră cu trei paturi individuale</i> (trei locuri);</p> <p>f) <i>cameră cu patru paturi individuale</i> (patru locuri);</p> <p>g) <i>camere comune</i> - cu mai mult de patru paturi individuale;</p> <p>h) <i>cameră cu priciuri</i>: reprezentând spațiul destinat utilizării de către mai multe persoane.</p> <p>i) <i>garsonieră</i>: reprezintă spațiul compus din dormitor pentru două persoane, salon și grup sanitar propriu. Dormitorul poate fi despărțit de salon și printr-un glasvand sau alte mijloace care permit o delimitare estetică;</p> <p>j) <i>apartament</i>: reprezintă spațiul compus din unul sau mai multe dormitoare (maximum 5 dormitoare), salon (cameră de zi), vestibul și echipare sanitară proprie. La categoria de clasificare 5 stele/margarete există un grup sanitar pentru fiecare două locuri, iar la categoria de clasificare 4 stele/margarete, precum și la restul categoriilor, există minimum un grup sanitar la 4 locuri.</p> <p>k) <i>suită</i>: este ansamblul alcătuit din două camere, care pot funcționa împreună sau separat, cu condiția respectării obligațiilor privind amplasarea grupurilor sanitare aferente acestora (comun sau propriu) în funcție de categoria de clasificare la care sunt încadrate cele 2 camere.</p> <p>l) <i>duplex</i>: reprezintă ansamblul alcătuit din două spații distincte legate printr-o scară interioară, unul cu destinația de cameră de zi, având în componență și grup sanitar, precum și un spațiu de dormit, situat la etaj. (Ordinul 65/10.06.2013).</p>
Structură de primire turistică	orice construcție și/ sau amenajare destinată sau folosită pentru cazarea turiștilor, servirii mesei pentru turiști, agrementului, transportului special destinat turiștilor, tratamentului balnear și de recuperare pentru turiști, organizării de conferințe și alte evenimente speciale, împreună cu serviciile aferente. (Ordinul 1051/03.03.2011).

Structură de primire turistică cu funcțiune de alimentație publică	unități de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare (inclusiv cele care deserveșc acestora), unități de alimentație publică situate în stațiuni turistice, precum și cele administrate de societăți comerciale de turism, restaurante, baruri, unități de fast food, cofetării, patiserii și care sunt atestate conform legii. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Structură de primire turistică cu funcțiune de cazare	hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, moteluri, vile turistice, cabane turistice, bungalow-uri, sate de vacanță, campinguri, popas turistic, căsuțe tip camping, apartamente și camere de închiriat în locuințe familiale, nave fluviale și maritime inclusiv pontoane plutitoare, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice și alte unități cu funcțiuni de cazare turistică. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Subsol (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 (<i>după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor</i>).
Supanță	planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)
Suprafața construită desfășurată (SCD)	suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. 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 (<i>Legea 350/2001</i>).
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 (<i>Legea 350/2001</i>).
Unitate locativă (UL)	în sensul prezentului regulament se înțelege: suprafață locativă alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu dependențe aferente situate la același nivel sau la nivele diferite, care formează împreună o unitate locativă de sine stătătoare determinată ca atare prin construcția sa.
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: <ul style="list-style-type: none"> - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene;

	<ul style="list-style-type: none"> - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (<i>Legea 350/2001</i>).
Vila turistică	este o structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situată în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice. (<i>Ordinul 65/10.06.2013</i>).
Zonă funcțională	parte din teritoriul unei localități în care (prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism) se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. (<i>Metodologie privind conținutul-cadrual documentațiilor de urbanism, INCD URBANPROIECT</i>)
Zonificare funcțională	acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale. (<i>Metodologie privind conținutul-cadrual documentațiilor de urbanism, INCD URBANPROIECT</i>)

ANEXA II – CONȚINUTUL-CADRU AL PROIECTULUI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII ÎNTR-O PARCELARE (P.A.C)

A. PIESE SCRISE

Memoriu general

- Descrierea soluției și a lucrărilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a parcelarului, a echipării edilitare, străzilor, spațiilor plantate publice și, după caz, a clădirilor pe parcelă;
- Memorii tehnice de specialitate;
- Avize și acorduri (cerute prin C.U);
- Fișe tehnice cuprinzând elemente necesare obținerii avizului unic;
- Programul de realizare al lucrărilor de parcelare – modul de etapizare a lucrărilor; modul de executare a lucrărilor; condițiile de realizare a parcelării.

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în localitate a zonei care urmează a fi parcelată (extras din PUG sau PUZ aprobat) - sc. 1:5000 (1:10.000).

2. Plan de amplasament – situația existentă pe suport topografic actualizat (planimetria și nivelmentul terenului), traseele rețelelor existente, supraterane și subterane, și limitele parcelelor cadastrale existente – sc. 1000 (1:500);

Anexă: Bilanțul suprafețelor (parcelelor, drumurilor, spațiilor verzi);

3. Plan de ansamblu al parcelării propuse (plan de amenajare – obiectiv) pe suport topografic și cadastral actualizat cu evidențierea parcelelor propuse, drumurilor, spațiilor verzi, parcajelor, dotărilor, amenajărilor și a servituților de utilitate publică propuse (după caz) – sc. 1:1000 (1:500);

4. Plan de reglementări urbanistice cu evidențierea alinierilor, edlificabilul parcelei (distanțele impuse față de aliniament, de limite laterale și de spate ale parcelelor), înălțimea maximă admisă a clădirilor, terenuri de reglementare identică (TRI) accesul carosabil pe parcelă;

Anexă: Tabel cu principalele caracteristici ale TRI;

5. Plan amplasamente rezervate, parcele destinate altor funcțiuni necesare locuitorilor din zonă (după caz, în funcție de mărimea parcelării) și pentru lucrări de utilitate publică pe amplasament cât și lucrări de utilitate publică conexe. Se elaborează la aceeași scară cu planul de ansamblu;

6. Plan cu ajustările parcelelor ce evidențiază alipirile și dezlipirile pentru fiecare parcelă în parte și suprafețele acestora. Se elaborează la aceeași scară cu planul de ansamblu al parcelării.

Anexă: Bilanțul suprafețelor existente/propuse.

7. Plan coordonare rețele edilitare – amplasarea rețelelor de alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajare, gaz, electricitate, iluminat stradal, telefonie, trasee, dimensiuni, cote de nivel pentru poziționarea rețelelor și a căminelor. Se va redacta la aceeași scară cu planul de ansamblu. În cazul în care nu există rețele publice urbane de alimentare cu apă și de canalizare atunci se vor indica pe fiecare parcelă propusă, instalațiile individuale de alimentare cu apă și de evacuare a apelor uzate menajere, distanțele dintre ele și casă și cote de nivel.

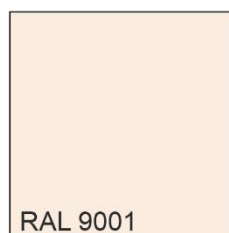
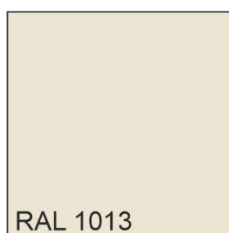
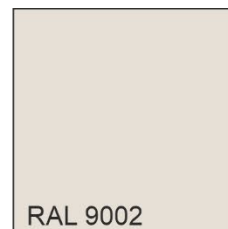
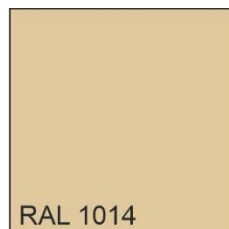
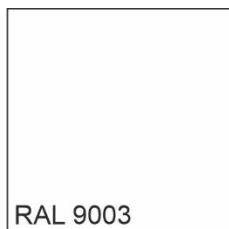
8. Plan amenajare peisagistică – sistematizare verticală, spații plantate publice și private împrejmui, mobilier urban, alte amenajări după caz – sc. 1.500 (1:1000)

9. Plan trasare parcele – plan topografic întocmit conform OMAP 534/2001, conținând elemente tehnice necesare executării lucrărilor de parcelare pe teren, conform normelor tehnice de cadastru.

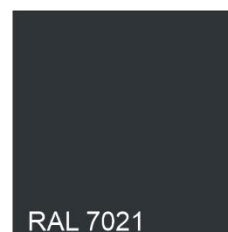
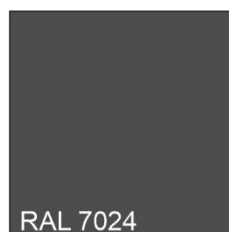
Conținutul-cadru al Proiectului pentru autorizarea lucrărilor de parcelare este maximal, pentru cazurile cele mai complexe. El va fi adaptat în funcție de tipul și mărimea parcelării, precum și de complexitatea problemelor de amenajare a parcelabilului.

ANEXA III – INDICAȚII DE MATERIALE, CULORI ȘI TEXTURI ADMISE ÎN CADRUL TERITORIULUI REGLEMENTAT

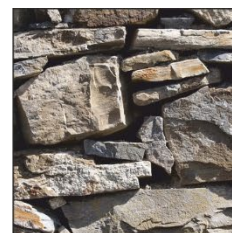
CULORI PENTRU TENCUIELI EXTERIOARE



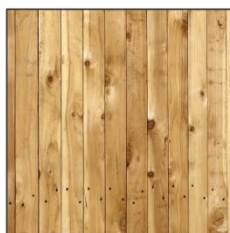
CULORI PENTRU ACCENTE - ANCADRAMENTE, TAMPLARII, OBLOANE



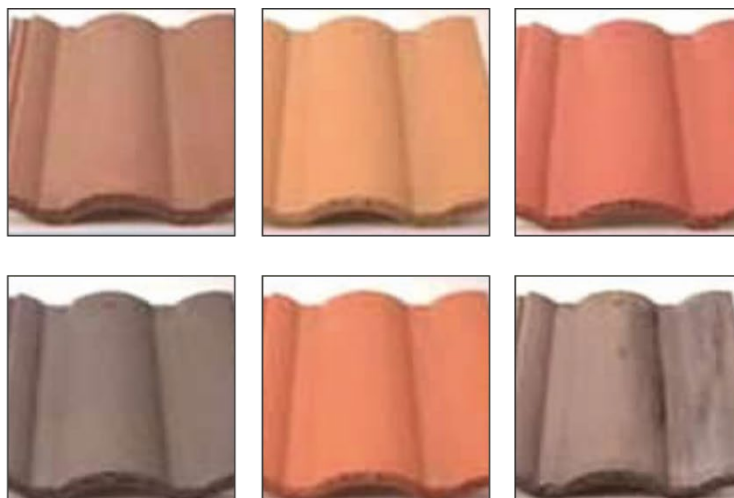
CULORI SI TEXTURI PENTRU ELEMENTE DIN PIATRA NATURALA



CULORI PENTRU ELEMENTE EXTERIOARE DIN LEMN



CULORI PENTRU INVELITORI DIN TIGLA CERAMICA



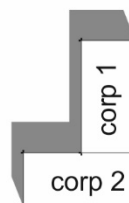
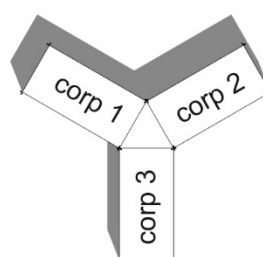
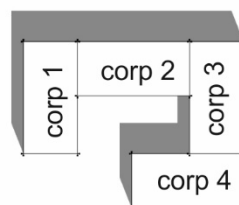
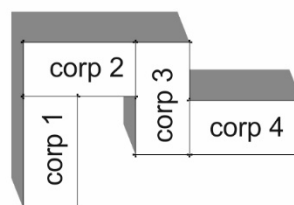
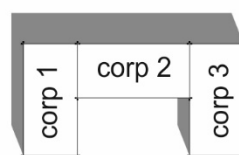
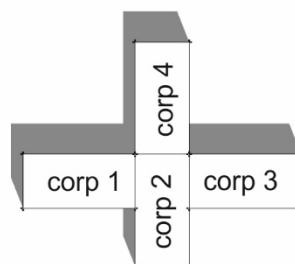
CULORI PENTRU INVELITORI DIN TIGLA METALICA, TABLA FALTUITA



CULORI PENTRU INVELITORI DIN SITA, SINDRILA , DRANITA



ANEXA IV – POSIBILITĂȚI DE ARTICULARE ALE CORPURIILOR DE CLĂDIRE



ANEXA V – CONȚINUTUL MINIMAL AL DOCUMENTAȚIEI NECESARE OBȚINERII AVIZULUI COMISIEI VERSANȚILOR

ACTE NECESARE

- Acte de proprietate (copie)
- Certificat de urbanism (copie)
- Încadrare în expertiza geotehnică a întregului areal
- Expertiză geotehnică realizată pentru imobilul studiat, pe un teritoriu relevant considerat de expert
- Studiu geotehnic și de stabilitate
- Referat verificator atestat Af asupra studiului geotehnic
- Plan de situație
- Plan de situație cu încadrarea în zona
- Soluția tehnică de principiu propusă
- Plan de situație amenajări exterioare
- Soluții necesare de asigurarea stabilității
- Documentație pe suport electronic

PRECIZĂRI

Pentru zonele L_{SME} și L_{SRI} se va realiza o expertiză geotehnică a întregului areal (v. paragraful 1 pct. 5.4., Studiu Geotehnic). Expertiza va preciza stabilitatea generală a amplasamentului. Pe baza acestei expertize se va realiza un proiect de sistematizare pe verticală versantului, care va cuprinde și planul de rețele (canalizare, apă, etc.), sistematizarea albiilor, torenților, zonelor înmlăștinite, precum și realizarea drenurilor generale de pe amplasament, etc. Expertiza va preciza și măsurile de monitorizare a versantului cu metode topografice și înclinometrice și eventual măsurători satelitare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de expertize geotehnice realizate pentru fiecare imobil pe un teritoriu relevant considerat de expert; expertizele vor ține cont și de expertiza geotehnică realizată pentru întreg arealul (v. paragraful 1 pct. 5.4., Studiu Geotehnic). Expertul va preciza condițiile de stabilitate generală și locală a imobilului. Expertiza geotehnică pe întreg arealul: se va ține cont de precizările expertizei realizate pentru întreg arealul (poziționare rețele, drenuri, amenajare văi, torenți, monitorizare, etc.) Pentru fiecare amplasament se vor realiza cel puțin unul sau două foraje echipate cu înclinometric; acestea vor funcționa pe toată durata de exploatare a construcțiilor. Citirile se vor realiza lunar în timpul execuției și apoi în exploatare anual.

ANEXA VI – CONȚINUTUL MINIMAL AL STUDIULUI URBANISTIC

ACTE NECESARE

- Acte de proprietate (copie);
- Certificat de urbanism (copie);
- Memoriu tehnic de prezentare:
 - Date de recunoaștere a documentației,
 - Obiectul lucrării,
 - Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate,
 - Situația existentă,
 - Situația propusă;
- Piese desenate:
 - Încadrarea în teritoriu și în prezenta documentație P.U.Z. și P.U.G. BM,
 - Situația existentă, inclusiv prezentarea vecinătăților,
 - Situația propusă (inclusiv prezentarea vecinătăților),
 - Ilustrare de arhitectură 3D (inclusiv prezentarea vecinătăților);
- Studiu de însorire (piese scrise, piese desenate), după caz.

PRECIZĂRI

Studiul urbanistic va fi elaborat de specialiști (urbaniști și/sau arhitecți) atestați RUR și/sau OAR.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

