

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**afere**

**PUZ „Reconversie funcțională din UTR-L2b în UTR CM1, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”**

**- jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Tisei, nr. 1**

### **I DISPOZITII GENERALE**

#### **I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul afere PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă, prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

#### **I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării RLU afere PUZ stau:

- P.U.G. Tg. Mureș;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare. HG 525/1996), HCL 6/2021 modificata prin HCL 226//29.06.2023 (Consiliul Local al Mun. Târgu Mureș)

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU afere acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### **I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism afere P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

#### **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

II.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice

II.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii afere. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;

- telecomunicații;
- colectarea și înălăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

II.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

II.2.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

### **II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Clădirea se amplasează pe aliniament, cu posibilitate de retragere față de limita Nord și față de limita Nord-Vest (strada Tisei).

Distanța față de limita laterală (dreapta – funcțiune de locuire) este de minim 7,00 m sau jumătate din înălțimea maximă a imobilului propus.

### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

II.4.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

II.4.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

II.4.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.4.4. Se vor asigura locuri de parcare în incintă. Se propun 18 locuri de parcare: 16 locuri (cf. Anexa 2 PUG: 1 loc de parcare la 80 mp din suprafața construită desfășurată – maxim 1.500 mp), plus 2 locuri pentru vizitatori (cf. HCL 6/2021 modificata prin HCL 226//29.06.2023). Din cele 18 de locuri de parcare propuse, minim 50% locuri vor fi amplasate subteran. Se vor respecta prevederile avizului de Comisie de Circulație cu nr. 5009/08.02.2024 referitoare inclusiv la reducerea numărului de cabinete medicale la circa 10 unități și a edificării numărului de parcări suplimentare la nivelul subsolului.

### **II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă - există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

II.5.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

II.5.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

### **II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

II.6.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T. max. admis.

II.6.2. Înălțimea maximă este **2S+P+3E / 14 m** față de C.T.N.

### **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

II.7.1. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală, fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă).

II.7.2. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021.

II.7.3. Rezolvarea arhitecturală a împrejurimilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală. Împrejurimile nu sunt obligatorii; ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În cadrul zonei studiate, pe terenul generator de PUZ, proprietate a domnului CIUBUCA DRAGOȘ-ALEXANDRU (firma ELITEPATHOLOGY S.R.L. având drept de suprafață), cu suprafața de **659 mp** (în curs de rectificare la **839 mp**), s-a propus:

– conversia zonei **L2b** (subzona locuințe individuale și colective mici cu P+2 niveluri, P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 0,9) în

– **CM1** (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+3, P.O.T. maxim = 65%, C.U.T. maxim = 1,8 ) și construirea unui imobil cu funcțiunea de clinică medicală.

#### GENERALITĂȚI:

Se vor respecta următoarele principii:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- eliminarea disfuncționalităților și poluării.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. – Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii medicale, inclusiv spații tehnice și anexe funcționale;
- comerț cu amănuntul (medicamente, echipament și dotari medicale);

servicii de consultanță în scop medical;

- servicii sociale, colective și personale;
- spații administrative, birouri;
- parcaje la sol.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

#### Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- mobilierul urban cu caracter publicitar sau ambiental.

#### Articolul 3. – Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare de orice fel;
- stații de întreținere auto;

- platforme de precolectare a deșeurilor;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**Articolul 4.** – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața minimă a parcelelor: conform P.U.Z. - suprafața de 659 mp (în curs de rectificare la 839 mp) - pentru construirea în regim izolat.

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirea se va amplasa pe aliniament cu posibilitate de retragere față de limita Nord și față de limita Nord-Vest (strada Tisei)

**Articolul 6.** – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirea se va amplasa pe aliniament - la limita laterală stânga (limita Nord), cu posibilitate de retragere față de aceasta;
- Clădirea se va amplasa pe aliniament - pe limita posterioara (limita Est / strada Voinicenilor) cu posibilitate de retragere față de aceasta;
- Retragera față de limita laterală dreapta va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă / minim 7,00 m.

**Articolul 7.** – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor și a bicicletelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare.

Se vor respecta prevederile avizului de Comisie de Circulație cu nr. 5009/08.02.2024 referitoare inclusiv la reducerea numărului de cabinete medicale la circa 10 unități și a edificării numărului de parcări suplimentare la nivelul subsolului.

Se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete conf PUG: 1 loc la 100mp utili = 15 locuri pentru biciclete.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă este 2S+P+3E / 14 m față de C.T.N.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1 din PUG;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale funcțiunilor și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor volumetrii compoziționale care să țină seama de caracterul zonei, de particularitățile sitului și de rolul social al străzilor;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire specifice;
- Se interzic pasteșe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate;
- Se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală, fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă).

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală. Împrejmuirile nu sunt obligatorii - ele se pot înlocui cu gard viu și peluze amenajate.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15.** – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

**P.O.T. maxim = 65%**

**Articolul 16.** – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

**C.U.T. maxim = 1,8**

**NOTĂ:** Terenul este în curs de reglementare juridică, suprafața sa urmând să crească de la 659 mp la 839 mp, caz în care prevederile P.U.Z. se vor extinde asupra terenului cu noua suprafață. â



Întocmit,  
Arh. Mircea Ștefănescu

## **GLOSAR DE TERMENI**

**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.

**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).

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

**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 streșina acoperișului.

**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).

**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).

**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).

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

**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.

**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).

**Împrejmirile** – 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).

**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).

**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).

**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.

**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.

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

**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 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).

**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).

**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 parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari 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).