

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI,**  
**NR. 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE,**  
**PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI**  
**INFRASTRUCTURI EDILITARE”**

Jud. Mureș, Mun. Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 50 , N.C. 138287.

---

**Titularul investiției**

**MACO CONSTRUCT**

2023

## Cuprins

|  |          |
|--|----------|
| Titularul investiției .....  | 0        |
| <b>CAPITOLUL 1 INTRODUCERE .....</b>   | <b>2</b> |
| <b>1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....</b>   | <b>2</b> |
| Denumirea obiectului de investiții.....  | 2        |
| Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul.....   | 2        |
| Titularul investiției .....  | 2        |
| Proiectant general.....  | 2        |
| Faza proiect.....  | 2        |
| Număr proiect.....   | 2        |
| 1.2 ROLUL RLU.....   | 3        |
| 1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRI .....  | 3        |
| 1.4 DOMENIUL DE APLICABILITATE.....  | 4        |
| <b>SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....</b>   | <b>4</b> |
| Articolul 1 : Utilizari admise .....   | 5        |
| Articolul 2 :Utilizari admise cu conditionari.....   | 5        |
| Articolul 3 : Utilizari interzise .....  | 5        |
| <b>SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR .....</b>          | <b>6</b> |
| Articolul 4 : Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): .....                | 6        |
| Articolul 5 : :Amplasarea cladirilor față de aliniament.....                                     | 6        |
| Articolul 6 : Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor..... | 7        |
| Articolul 7 : Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela. ....                | 7        |
| Articolul 8 : Circulații si accese .....   | 7        |
| Articolul 9 : Staționarea autovehiculelor .....  | 8        |
| Articolul 10 : Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....                                     | 8        |
| Articolul 11 : Aspectul exterior al construcțiilor.....  | 8        |
| Articolul 12 : Conditii de echipare edilitara .....  | 8        |
| Articolul 13 : Spatii libere si Spatii plantate. ....  | 9        |
| Articolul 14 : Imprejmuiri .....   | 9        |
| <b>SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....</b>              | <b>9</b> |
| Articolul 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....                                | 9        |
| Articolul 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) .....                          | 9        |

## CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

#### Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Jud. Mureș, Mun. Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 50, N.C. 138287

#### Titularul investiției

Maco Construct

#### Proiectant general

PROIECTANT GENERAL: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA. Tel: 0745854672

#### Faza proiect

P.U.Z

#### Număr proiect

233/2021

## 1.2 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Terenul studiat în cadrul prezentei documentații este constituită dintr-un teren ce se situează în intravilanul municipiului Târgu Mureș și are deschidere directă către Str. Podeni. Zona studiată în cadrul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. este delimitată de limitele cadastrale ale parcelelor cu N.C. 138287, parcele pe care se face prezenta propunere. În zona vecina există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50 „ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică pentru viitoarea propunere identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

## 1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRI

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 1642/13.12.2021;
- Aviz oportunitate nr. 3 din 23.02.2022;
- Aviz CTATU nr. 2/2 din 21.01.2022;
- Proces Verbal dezbateri publice 20.01.2023
- P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului și urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

Documentația se elaborează cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea

Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## 1.4 DOMENIUL DE APLICABILITATE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

1.4.1. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

1.4.2 În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

1.4.3. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul municipiului Târgu Mureș, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind administrația publică locală.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. a fost impusă de prevederile aprobate prin P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008 – în zona de studiu se identifică următoarele funcțiuni, respectiv subzonă.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

**L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**  
**L2cz – subzona locuințe individuale cu regim de construire insiruite.**

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

**FUNCȚIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”**

### **Articolul 1 : Utilizari admise**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E niveluri în regim de construire înșiruit; în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

### **Articolul 2 :Utilizari admise cu conditionari**

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mpAdc si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate

### **Articolul 3 : Utilizari interzise**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mpADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretine auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### Articolul 4 : Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:  
**Dimensiuni minime:**

Regim de contruire CONTINUU= suprafață teren minim 150mp, deschiderea frontului de parcelă minim 8m

- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ și RLU.
- suprafețele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale în raport cu suprafețele minime stabilite prin PUZ și RLU;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ și RLU;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinal**

#### a) Amplasarea față de drumuri publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații;

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

### Articolul 5 : Amplasarea cladirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile retrase față de acesta, după cum urmează:

**L2cz:** în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Conform reglementări de față clădirile se vor retrage față de drumul de incinta cu o distanță de minim 3,50 metri pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare trotuarele de protecție;

**Nota - Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:**

- terasele, balcoanele, consola etaj superior și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament, cu maxim 1,20 metri;
- bovindourile, consola etaj superior, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

#### **Articolul 6 : Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- **în regim continuu** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limite (limite laterale in cazul parcelelor de colt, limite posterioare si limite fata de aliniament).
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.
- **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **Articolul 7 : Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.**

- Nu este cazul.

#### **Articolul 8 : Circulații si accese**

##### **a) Accese carosabile.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.



## Nota.

Conform proces verbal incheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mures la data de 20.01.2023 se mentioneaza ca poarta de acces catre terenul studiat va ramane.

*“Dna Craciun Monica si Dl. Craciun Mircea au adresat intrebari reprezentantului initiatorului P.U.Z. , privind :*

- *modul cum va fi asigurat accesul in curtea imobilului, cu bariera sau cu poarta prevazute la limita domeniului public ;*

*Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost acela ca mentine poarta de acces.”*

## b) Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## Articolul 9 : Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în spații special amenajate, în afara circulațiilor publice

## Articolul 10 : Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim maxim de înălțime: P+1E

## Articolul 11 : Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- de regulă clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă. Se pot realiza și acoperișuri tip terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului șarpantă se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului

## Articolul 12 : Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform avizelor de amplasament;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor. Aceste platforme pot fi comune cu platformele pentru parcare a autoturismelor de la fiecare lot, conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021.

### **Articolul 13 : Spatii libere si Spatii plantate**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice/private vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se va avea în vedere respectarea conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021, privind respectarea procentului de spațiu verde.

### **Articolul 14 : Imprejmuiri**

Nu se va împrejmuji spre aleea comuna de incintă, se permite împrejmuirea printr-un gard viu dar nu mai mare de 1.50m;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor în partea din spate a acestora vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

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

### **Articolul 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

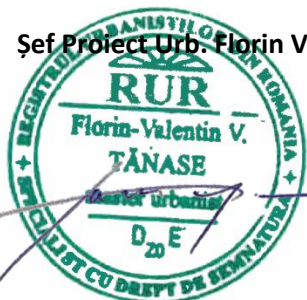
P.O.T. max. admisibil = 35,00%

### **Articolul 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. max = 0.6 mp. A.D.C./mp. Teren.

Colectiv de elaborare

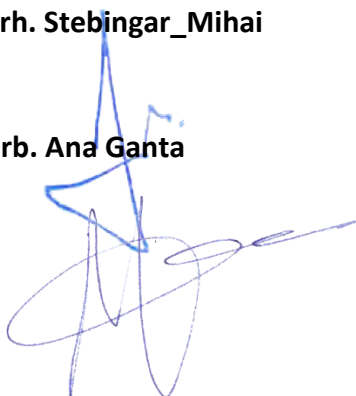
Șef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE



PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE.

Arh. Stebingar\_Mihai

Urb. Ana Ganta



## GLOSAR TERMENI :

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

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

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

**Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

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

**Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale

parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Planul Urbanistic General (PUG-ul)** - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile. Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

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

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.