

Anexa nr. 6

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(*G.M – 007 – 2000*) .

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(*G.M – 007 – 2000*).

Aeroporturile – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public)(*G.M – 007 – 2000*).

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(*G.M – 007 – 2000*).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (*G.M – 007 – 2000*) .

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(*G.M – 007 – 2000*).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun,

salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

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

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcături care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

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 (*G.M – 007 – 2000*).

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (*OUG 57/2007*).

Corpuri parazitare

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. 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 (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim

de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

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. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

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

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008 - Codul silvic*).

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient 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*)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intervenții vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele – (în sensul prezentului regulament) orice lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, care au ca rezultat modificarea volumetriei, a amprentei la sol sau a înălțimii construcțiilor, respectiv a indicilor urbanistici la nivel de parcelă. Face excepție desființarea construcțiilor parazitare sau provizorii;

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmirile – 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*).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (*OUG 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucarnă - (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streășinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streășină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streășinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (*Primăria Municipiului Sibiu*)

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

La solicitarea scrisă a Primăriei Municipiului Sibiu, se va respecta, suplimentar, următoarea definiție:

Sub termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat integral în volumul acoperișului. Streășina clădirii se va găsi la nivelul planșeului ultimului etaj. Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m pentru o lungime a streășinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streășină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streășii clădirii, iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii, va fi de minimum 0,80 m.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavae decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (*OUG 57/2007*)

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări

de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela în înțeles urban

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*).

Parcuri de activități – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (*UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definierea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002*).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil teme sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (*DEX, ed. 1998*)

Pateu urban (insulă urbană) - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Peisaj urban

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

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.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai

multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare

caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

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

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calcul suprafețele 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*).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mpși adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și

cornișele;

- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Șură - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (*Dicționar explicativ al limbii române, 1998*). Pentru zonele *L1r, UTR Cartierul Turnișor și ZCP Cartierul Gușterița*, prezentul regulament permite construirea și utilizarea șurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activități admise prin prezentul regulament, numai cu respectarea HCL 210/2001, Art.8 privind creșterea păsărilor și animalelor.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (*Legea 5/2000*)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor

fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Unități funcțional-morfologice operaționale

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. (*Legea51/2006*).