

ANEXA 2 LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

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).

Adăpost agricol - reprezintă anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole și care, conform Legii 50 sunt încadrate la construcții cu caracter provizoriu. În interpretarea prezentului Regulament, acestea sunt construcțiile cu regim de înălțime Parter (în afara situațiilor justificate din punct de vedere al tehnologiilor de exploatare), utilizate de lucrători agricoli, situate în zone izolate în extravilan și menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale. Se vor putea utiliza și drept spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole cu condiția ca aceste amenajări să nu utilizeze materiale și soluții tehnice cu caracter definitiv (fundații din beton, zidărie de cărămidă, etc).

Nu pot fi realizate adăposturi agricole cu scopul de locuințe de vacanță sau definitivă, și nu vor putea fi realizate astfel de construcții în intravilanului delimitat prin prezenta documentație.

Aceste construcții provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate.

Amplasarea adăposturilor agricole va trebui să respecte condițiile de amplasare din prezentul regulament.

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 - suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insule 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).

Aliniament – reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu acesta.

Alinierea clădirilor – reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non-aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament. În cazul

clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioră din zona aliniamentului. Balcoanele și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă din suprafața fațadei specificată pentru fiecare tip în parte, în cadrul prezentului Regulament. Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și indicate în Regulament să planșele aferente.

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).

Anexe gospodărești – reprezintă construcțiile provizorii sau definitive situate în curtea gospodăriilor individuale care servesc activităților specifice și complementare locuirii. În categoria anexelor gospodărești sunt cuprinse: bucătării de vară, adăposturi pentru animale în conformitate cu normele locale, pătule, magazine, depozite, garajele, sere, solarii, piscine și alte construcții complementare locuirii. Suprafața acestora nu poate depăși 50% din POT-ul aplicabil zonei în care este încadrat lotul și vor respecta retragerile față de limite impuse de prezentul regulament.

Așezare informală - reprezintă gruparea de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care nu au niciun drept de proprietate asupra imobilelor pe care le ocupă. Acest tip de utilizare a suprafețelor de teren vor face obiectul demersurilor autorității locale în identificare de soluții pentru îmbunătățirea condițiilor de trai ale ocupanților, prin lucrări de infrastructură de utilități sau identificarea de posibilități de relocare în condițiile legale ale ocupanților acestor așezări.

Balcon – Element arhitectural deschis pe 3 laturi, acoperit sau descoperit, realizat în consolă față de planul fațadei, la etajele superioare ale clădirilor, și care asigură comunicarea spațială a încăperilor unei clădiri cu exteriorul. În funcție de specificul zonei și numai dacă este precizat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de balcoane în consola peste spațiul public al trotuarului. Retragerea construcțiilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare nu include și balcoanele; acestea trebuie să respecte însă servitutea de vedere conform codului civil și vor fi luate în calcul în cazul studiilor de însorire. Balcoanele vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 60% din suprafața fațadei.

Bovindou – Fereastră, uzual ornamentală, de dimensiuni mari, proeminentă în planul fațadei, după un plan curb sau poligonal și permițând astfel un unghi de vizibilitate mai mare asupra exteriorului și aport suplimentar de lumină în spațiile interioare. În funcție de specificul zonei și numai dacă este specificat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de bovindouri la etajele superioare ale clădirilor, în consola peste spațiul public al trotuarului. Bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

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 serviciile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Construcții cu caracter provizoriu (temporare) – reprezintă 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 alcătuiți 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, totemuri, signalistică, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Construcțiile provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate. Pentru construcțiile provizorii amplasate în intravilan perioada maxima de valabilitate se va stabili în funcție de caracterul fiecărei construcții în parte.

Conformarea și amplasarea clădirilor :

izolate – clădiri amplasate distinct, retras de oricare din laturile lotului pe care îl populează; pot exista mai multe imobile izolate pe același lot.

cuplate – clădiri amplasate alipit câte două, pe una din limitele laterale dintre două loturi.

înșiruite (front continuu) – clădiri amplasate pe întreaga lățime a loturilor: în sensul prezentului regulament.

Coridor ecologic reprezintă zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007) și asigură o continuitate a peisajului natural în interiorul zonelor antropizate. În sensul prezentei documentații coridoarul ecologic este denumit și **fâșie de protecție în lungul cursului de apă**.

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.

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 sau prin studii de impact întocmite conform legii, 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.

Dotări aferente zonelor de locuințe - funcțiuni cuprinse în cadrul zonelor de locuire, amplasate în imobilele de locuințe sau distinct, pe parcelele alocate imobilelor de locuințe, cu acces direct pentru locuitorii zonei și contribuie la deservirea zonelor din proximitatea lor cu servicii de proximitate (enumerare neexhaustivă):

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Funcțiuni de sănătate de dimensiuni mici și medii - cabinete medicale, laboratoare individuale de tehnică dentară;
- Cabinete de medicină veterinară;
- Birouri ale profesiilor liberale - birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, IT;
- Alimentație publică - cu condiția respectării orelor de liniște și limitarea programului de funcționare, conform prevederilor regulamentelor locale specifice.
- Funcțiuni de cultură - ateliere de artă, studiouri fotografice,
- Alte funcțiuni de prestări de servicii și de deservire a locuirii - detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Birouri de prestări de servicii
- Aceste funcțiuni, atunci când sunt amplasate în cadrul imobilelor de locuințe vor putea ocupa cel mult nivelul Parter și primul Etaj, cu condiția să dispună de acces distinct față de funcțiunea de locuire.

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 – reprezintă ansamblul de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice prin care sunt asigurate serviciile publice de gospodărie comunală(*OUG 142/2008*).

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.(*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.

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

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*). În sensul prezentului Regulament, funcțiunea alocată unei zone sau parcele constituie ansamblul de parametri de ordin de folosință, indicatori urbanistici, modalități de deservire cu utilități, acces, pe loturi aflate în proprietate publică sau privată.

Funcțiuni de interes public – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară. (comerț, servicii cu acces public, alimentație

publică, cultură, dotări etc)

Garaj – construcție anexă destinată adăpostirii autovehiculului personal - aceasta va fi în mod obligatoriu amplasată pe lotul pe care este amplasată locuința utilizatorului.

Indicatori 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 inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, 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;

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.

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 urbană 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*).

Intravilanul localității – 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 (*Legea 350/2001*).

Împrejmuirile – 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*).

Locuință individuală – în sensul prezentului regulament, reprezintă unitatea 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, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe semicolective – în sensul prezentului regulament, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având accese distincte și unde 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 streșini de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streșină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșini clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (*Primăria Municipiului Sibiu*)

Mansardă (prescurtat: M) – Conform dicționarilor și a bibliografiei de specialitate (așa cum a fost definită de arh. François Mansart). Mansardă (prescurtat M): spațiul funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel întreg al unei clădiri, care respectă cerințele de siguranță protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Prin termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat în volumul acoperișului.

Se acceptă respectarea următoarelor condiții suplimentare:

- Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2m pentru o lungime a streșini de 8 m.
- Realizarea (cuplarea) unor lucarne pe o lățime mai mare de 2 m este interzisă.
- În dreptul lucarnelor nu este admisă întreruperea streșini clădirii, iar retragerea peretelui frontal față de peretele clădirii astfel încât planul care unește cornișa superioară a lucarnei cu cea a nivelului neretras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

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 (fundatii 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, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

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 fațadele clădirii orientate către aliniament, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel neretras 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 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 comunicații, 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 devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare 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).. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

În scopul echipării cu infrastructură de transport, tehnico-edilărită, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu, stabilite ca necesare, prin documentațiile strategice aprobate conform prevederilor legale de către autoritățile locale, în baza prevederilor acestora, precum și a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor putea stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice inițitoare ale planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG.

În acest sens, autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local sau alte entități abilitate ale administrației locale, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ de introducere în intravilan, contracte de urbanizare sau restructurare urbană, referitoare la modurile de finanțare a infrastructurii prevăzute la aliniatul anterior sau la diminuarea suprafețelor de teren în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică.

Conform prevederilor legislației aplicabile, și în sensul prezentului Regulament, dotări (obiective) de utilitate publică constituie inclusiv:

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval; 22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019
- b) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare, pentru cicliști, a drumurilor de interes național, județean și local;
- c) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, respectiv construcțiile hidrotehnice și lucrările anexe, acumulările de apă permanente și nepermanente, cantoanele de exploatare, digurile de apărare împotriva inundațiilor, construcțiile și instalațiile hidrometrice, instalațiile de determinare automată a calității apei, lucrările de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, canalele și derivațiile hidrotehnice, stațiile de pompare, precum și alte construcții hidrotehnice realizate pe ape, lucrări de renaturare, reabilitare zone umede și asigurarea conectivității laterale;
- d) lucrările de interes național, regional și local pentru realizarea, dezvoltarea producerii, transportului și distribuției de energie electrică, transport și distribuție de gaze naturale, a extracției de gaze naturale, lucrările de dezvoltare, modernizare și reabilitare a Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, etanului, condensatului;
- e) lucrări de interes național, regional și local pentru administrarea, exploatarea, întreținerea și dezvoltarea telecomunicațiilor speciale, inclusiv a infrastructurii necesare funcționării acestora;
- f) lucrările de realizare a sistemului național al perdelelor forestiere de protecție, precum și lucrările de împădurire a terenurilor degradate.
- g) lucrările de interes public de construcție, reabilitare și modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, aducțiunilor, inclusiv a stațiilor de captare și tratare, a infrastructurii de apă uzată și lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare;
- h) lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și sport,

inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora; (Ordonanța de urgență 86/2014. aprobat(ă) prin Lege 174/2015; Lege 233/2018 20/11/2018; Ordonanță de urgență 99/2018)

i) lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018. 22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019

j) lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale ; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

k) lucrări de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

l) lucrări de construcție, modernizare și extindere a obiectivelor cu caracter militar; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

m) lucrări de construire - construcții și infrastructură - reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru construcții administrative necesare funcționării administrației publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

n) lucrări de construire, reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru proiecte de regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

o) lucrări de interes public național, regional, interjudețean, județean și local de construcție, reabilitare și modernizare necesare funcționării sistemului de sănătate, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora. 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018. 20/11/2018 - litera a fost modificată prin Ordonanță de urgență 99/2018

p) lucrări de închidere și ecologizare a depozitelor de deșeuri, efectuate de stat prin autoritățile publice centrale, ca urmare a stabilirii în sarcina acestuia de măsuri în baza unor hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene; 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

q) lucrări de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole în cazul în care nu se obține acordul proprietarilor pentru schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei poziționării și suprafeței parcelei; 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

r) lucrările din proiectele de investiții strategice, precum și din cele realizate în parteneriat public-privat aferente obiectivelor de interes național, județean sau local stabilite în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat, cu modificările și completările ulterioare. 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

s) lucrările realizate în cadrul sistemelor de gestionare a deșeurilor efectuate de stat și unitățile administrativ-teritoriale și care vor rămâne în proprietatea acestora.

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

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

Parcelare – reprezintă operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în scopul de a fi

sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate.

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, insula urbană nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

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.

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.

Regenerare urbană – reprezintă un proces direcționat asupra mediului construit, a mediului social, și a mediului natural adiacent sau inclus în zona de regenerare, care are ca scop îmbunătățirea cadrului de viață a locuitorilor și a condițiilor socio-ecologice. Spre deosebire de operațiunea de restructurare urbană explicitată mai jos, operațiunea de regenerare urbană nu implică remodelarea țesutului și a insulelor urbane ci se aplică cadrului construit deja existent.

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

Reparcelare (operațiunile de reorganizare a parcelarului existent) – 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 construite și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Restructurare urbană – reprezintă ample procese de transformare urbană a unor zone sub-utilizate sau cu infrastructură deficitară care are în vedere reorganizarea tramei stradale, reparcelarea terenurilor, și include operațiuni de selecție a fondului construit valoros sau care mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni și de demolare a fondului construit care nu mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni. În sensul prezentului regulament, restructurarea urbană se aplică atât zonelor post-industriale și adiacente zonelor lor cât și zonelor de locuințe cu o structură urbană și o infrastructură deficitară.

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, avariarea 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).

Spații verzi și plantate (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. Aceste spații pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport neimpermeabilizate, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri; ele nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Se va urmări ca amenajările propuse în cadrul acestor suprafețe să conțină minimul de suprafețe impermeabile necesare iar suma suprafețelor spațiilor verzi plantate nu poate scădea sub 70% din totalul suprafețelor amenajate. Spațiile verzi 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).

Străzi – 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).

Supantă – 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 planșeeilor. 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*).

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 supanțelor;
- 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. Subsoli, încăperile 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 magazine, 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 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitorile, 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.

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*).

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (*Legea 350/2001*).

În sensul prezentului regulament, definirea și delimitarea UTR-urilor au ținut cont de următoarele criterii:

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structura omogenă,

- sistem parcelar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici specifici,
- caracteristici funcționale propuse, structura configurativ spațială propusă,
- populația prognozată și necesar de tipuri funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare și configurare în raport cu strategia de dezvoltare spațială a municipiului Sibiu;
- caracterul eterogen funcțional, morfologic, parcelar sau de altă natură, al anumitor zone, ce nu a putut fi integrat sau restructurat în cadrul altor UTR-uri.

Urbanizare – introducerea unor noi funcțiuni urbane pe terenuri care sunt utilizate ca terenuri agricole, pășuni, vii sau livezi. Urbanizarea implică operațiuni de reorganizare a tramei stradale, reparcelare a terenurilor, realizarea de utilități și echipamente publice și construirea de noi ansambluri urbane cu diferite mixaje funcționale.

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite 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 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 regenerare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de regenerare urbană definite în conformitate cu prevederile OUG 183/2022.

Zonă de restructurare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de restructurare urbană.

Zonă de reglementare / zonă de studiu în cadrul documentațiilor de tip PUZ – zona minimă de reglementare și zona minimă de studiu aferentă PUZ se stabilesc conform prevederilor legale, prin Avizul de Oportunitate, emis de către autoritatea locală. Este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepția cazului în care infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții care a generat elaborarea documentației de urbanism este preexistentă sau se prevede prin planul urbanistic zonal și se realizează concomitent cu obiectivul de

investiții care a generat documentația de urbanism. În acest caz, suprafața de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcție de destinația investiției.

Zona minimă de reglementare prin PUZ, dacă nu este specificat altfel, va fi delimitată de **cel puțin 3 elemente** - drumuri publice și/sau limite impuse de elemente ale cadrului natural stabilite în timp și/sau limite de subzone funcționale. Această zonă, va fi delimitată, de regulă, în cadrul unei singure UTR, recomandându-se în situații de loturi amplasate pe limite de UTR ca doar zona de studiu să depășească această limită.

Zona minimă de reglementare prin PUZCP va includea într-o singură subzonă construită protejată, așa cum sunt ele delimitate în planșa de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, împreună cu prezentul Regulament, iar întinderea zonei de reglementare va fi stabilită prin Avizul de Oportunitate.

Zona minimă de studiu pentru PUZ va fi minim egală cu zona de reglementare. În stabilirea acestei zone se va analiza impactul investiției propuse, sub diferite criterii precum: impactul asupra rețelei de transport, impactul asupra serviciilor de educație, sănătate, socio-culturale, impactul vizual al configurației volumetrice, impact de mediu și altele asemenea și cuprinde zona de reglementare a PUZ precum și zona de impact direct la nivelul unității administrativ teritoriale. În cadrul zonei minime de studiu, prin PUZ, pot fi propuse măsuri pentru asigurarea dezvoltării urbanistice coerente și integrate a teritoriului delimitat, în raport cu reglementările urbanistice definite în zona de reglementare a planului urbanistic zonal. Zona minimă de studiu va cuprinde obligatoriu fronturile opuse zonei de reglementare.

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.

Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1) a *H.G. nr. 930/2005*, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării; (*H.G. nr. 930/2005*).

Zonă de siguranță – suprafață de teren afectată în mod direct de vecinătatea cu elemente de infrastructura edilitară, de transport a utilităților sau de circulație auto, feroviara, aeriana și care pot impune sarcini asupra acestor terenuri.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole, amplasate în cadrul intravilanului definit prin PUG, destinată extinderii orașului prin operațiuni de viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.