

# **REGULAMENT AFERENT PUZ**

## **Construire locuinte**

### **municipiul Sacele str.Noua f. nr.**

### **judetul Brasov**

#### **1.GENERALITATI:**

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmaririi si aplicarii acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

-Planul Urbanistic Zonal a fost intocmit in baza:

-Regulamentului General de urbanism -HG 525/96

-Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000

-Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000

-Certificatul de urbanism nr.2/05.01.2015 actualizat si nr.378/03.08.2017

-Avizul prealabil de oportunitate nr.16692/05.05.2015 eliberat de Primaria Municipiului Sacele

#### ***1.1.Prescriptii si recomandari generale***

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii de lucrari:

-construire pe teren liber;

-mobilarea lotului cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;

-amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;

-echiparea tehnico-edilitare;

Avizarea acestor categorii de lucrari urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ si a regulamentului aferent PUZ in conformitate cu prevederile HG 525/1996 "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism."

#### ***1.2.Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei***

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei si anume:

-respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: locuinte si dotari complementare, circulatii, spatii verzi.

-Realizarea unor fronturi stradale adecvate;

-nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni decat functiuni complementare functiunii de locuire si prestari servicii, comert cu amanuntul.

-realizarea circulatiilor carosabile si pietonale propuse;

-amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul lotului si in exteriorul lui daca este cazul,  
-extinderea retelelor tehnico-edilitare.

### ***1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei***

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile Planului Urbanistic General al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi cat si ca rezolvarea profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul de intersectii. (daca este cazul)

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr.10144/1-6 si a O.G.43/1997.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile la strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Modernizarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

### ***1.4.Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban***

Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform Legii 50/1991 modificata si completata.

## **2.PRESCRIPTII SI RECOMANDARI.**

### ***2.1.Zonificarea functionala–Diviziunea teritoriului in unitati teritoriale de referinta***

Teritoriul aferent PUZ cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta: zona de locuinte individuale.

#### **2.1.1.Utilizari admise**

Sunt permise urmatoarele utilizari ale terenurilor:

- locuinte individuale
- servicii profesionale si sociale
- constructii pentru comert cu amanuntul
- dotari de interes orasenesc
- constructii administrative-birouri
- constructii pentru activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- echipamente publice specifice zonei de locuinte

**Este interzisa orice alta utilizare functionala fata de cele mentionate.**

#### ***2.1.2.Utilizari admise cu conditii***

Sunt permise oricare din functiunile de la 2.1.1. cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;

### **2.1.3 Utilizari interzise**

Este interzisa orice alta utilizare functionala fata de cele mentionate.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. -
- constructii provizorii
- depozitari de materiale in exterior pe zona verde
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- amplasare de tonete sau chioscuri in interiorul parcelei
- constructii pentru cresterea animalelor domestice si salbatice

### **2.2.Reguli de baza cu privire la modul de ocupare a terenurilor.**

SECTIUNEA 1.Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural

Art.1 Terenuri cu valoare peisagera( rezervatie naturala)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala si peisagera din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Sacele pentru ocuparea rationala a terenurilor.

Art.2.Asigurarea compatibilitatilor functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Art.3.Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii de constructii pe zona propusa trecerii in domeniul public este interzisa.

### **2.3.Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.**

*Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

Art.1 Reguli de amplasare in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre nord. In plansa U04 s-a marcat limita de construire catre strazile propuse. Retragerea constructiilor fata de aliniament va fi **de 5,5 m** pentru ca spatiul retragerii sa poate fi utilizat pentru parcare autoturismelor din parcela.

Autorizarea executarii constructiilor proiectate este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- minim 2,0 m** fata de limita laterala din partea nord-estica, **min 5,5 m** fata de limita laterala sud-vestica si **min 3,00 m** fata de limita posterioara ale parcelei.

Art.2.Amplasarea fata de drumurile publice.

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii. In zona drumului public se pot autoriza lucrari cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice de servire de intretinere si exploatare

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii si orice alte instalatii de acest gen.

Art.3.Amplasarea fata de aliniament.

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.

Alinierea obligatorie pentru locuinte, stabilita in profile 1-1; 2-2 si 3-3 tine cont de geometria strazilor. Fata de aliniament se vor respecta distantele:

-in profilul 1-1 si 2-2 **distanta de 11 m** din axul drumului

-in profilul 3-3 **distanta de 7,5 m** de la marginea carosabilului

-in profilul 4-4 **distanta de 19,0 m** din axul drumului

Art.4.Procentul de ocupare a terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului,C.U.T. Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor, la suprafata parcelei.Astfel au rezultat

**in ZL1: P.O.T.=35%, C.U.T.=1,00**

**in ZL2: P.O.T.=40%, C.U.T.=1,40**

## SECTIUNEA 2 .Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1.Accese carosabile.S-a studiat trama stradala existenta in interiorul limitei de studiu si chiar si in afara ei, s-a propus o trama stradala coerenta, care poate asigura continuitatea circulatiilor carosabile si pietonale interioare cu cele exterioare, corelate cu PUZ-urile existente si aprobate din zona.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructiile propuse se vor asigura:

-accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere,

-alei carosabile, in interiorul zonelor parcelate, cu lungime de cca 25 m si latime de 3,5 m pana la locul de parcare in aer liber respectiv pana la garaj.

Strazile proiectate vor avea doua benzi de circulatie (2x3,50 m) de 7 m, fasie de zona verde de 0,5 m bilateral si trotuare bilaterale de 1,5 m.In profilul 3-3 s-a prevazut carosabil de 4,5 m zona verde de 0,5 m si trotuar pe latura parcelelor de locuinte de 1,5 m.(strada cu un singur sens de circulatie).

Strada Noua va fi modernizata si latita avand un profil conf.profilului 4-4 si anume : 7 m carosabil, zona verde de 1 m si trotuar bilateral de 1,5 m.

Accesele nu trebuie obstructionate prin mobilier urban fiind pastrate in permanenta libere.

Art.2.Accese pietonale. Se vor asigura accese pietonale dela poarta pana la obiectivul proiectat si de la trotuarul exterior pana la cladirea proiectata.

Parcajele amenajate la sol vor fi protejate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime si zona ramasa libera se va planta cu minim un arbore la 4 masini - este obligatorie

respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin profilele strazilor – vezi plansele U04 si U05.

Suprafata parcarilor ce se va realiza pe domeniul public va ocupa 162,5 mp teren.

### SECTIUNEA 3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice apa-canal, electrica, telefon si gaze naturale existente sau extinse conform prezentei documentatii. Cheltuielile privind realizarea lucrarilor rutiere si a dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiarii PUZ-lui, iar autorizarea constructiilor se va face dupa definitivarea lucrarilor de infrastructura tehnico-edilitare. Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar. Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

Intru-cat postul trafo si RED 0,4kV se vor amplasa pe terenuri care sunt propuse sa devina domeniu public( zona verde si trotuar)nu este nevoie sa se instituie servitute de trecere. Pentru cele 6 cutii de distributie cu suprafata aproximativa de 0,5 mp care vor fi montati pe terenuri parcelate se va institui drept de servitute in faza de DTAC.

### SECTIUNEA 4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.1.Subparcelari, parcelari.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Parcelarea a fost facuta de catre un expert autorizat si s-a tinut cont de H.G.525/1996 si legea 50/1991.

Indiferent de modificarile ulterioare ale parcelelor cum ar fi dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare suferite de terenul reglementat ulterior aprobarii PUZ-lui se vor respecta indicatorii urbanistici: POT, CUT, regimul de inaltime, retragerile fata de limitele de lot, aliniament, aliniere etc, stabiliti prin actualul regulament.

Prima parcela trapezoidala, poate fi parcelat optional in doua. In cazul in care parcela nu se va imparti in doua atunci retragerile fata de limitele lotului vor fi identice cu celelalte loturi.**Suprafata minima obligatorie va fii de 518 mp.**

Art.2.Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propuse in prezenta documentatie este S+P+E+M pentru ZL1 si ZL2. Inaltimea constructiilor la coama nu va depasi  $h_{max}=12,0$  m iar la streasina  $h_{max}=9,0$ m. Un corp de cladire poate avea o singura mansarda si anume spatiul construit deasupra etajului.

Art.3.Aspectul exterior al constructiilor.

Executarea noilor constructii este permisa daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei.Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

Sunt interzise utilizarea materialelor ca azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla plana sau ondulata luciosa atat la fatadele constructiilor cat si la acoperisuri si imprejmuirea terenurilor.

### SECTIUNEA 5.Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmui.

Art.1 Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia constructiilor dupa cum urmeaza:

-vor fi prevazute spatii verzi plantate minim 30% din suprafata parcelei. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; Arborii mai inalti de 2,0m trebuiesc saditi la o distanta de cel putin 2,0m de la linia hotarului.Exceptie facand doar arborii mai mici de 2,0m si gardurile vii.

#### Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

-imprejmuirile spre strada se vor face cu garduri transparente sau opace de max.2,0m inaltime, din care 0,6 m poate fi soclu opac. In interior pot fi dublate cu gard viu.

-imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,0 m.

-surgerea apelor pluviale va fi asigurata spre parcela proprietarului imprejmuirii

-portile de acces se vor deschide spre incinta sau vor fi glisante.

Intocmit  
arh.Ileana Buna

## **Anexa nr. 3**

### **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)

**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) .

**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 concesiune, apometrul și construcțiile aferente (câmin, 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 sau în lipsa acestora din bugetul privat al proprietarilor. (G.M – 007 – 2000).

**Construcții anexe** – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc 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 alcătuirii 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).

**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).

**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: Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001) 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).

**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).

**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).

**Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

**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 dependințele, 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.

**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.

**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. Face 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 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).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

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

**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 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 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 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).

**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).

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

**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; ·

**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).

**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).