

ANEXA 2

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CARACAL

– **ACTIVITATI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala si zona de locuit** = activitati de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, avand ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata si implica (de regula) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii si alte obiecte de podoaba, decoratiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, muraturi, dulciuri si alte produse „de casa” samd.

– **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. **In toate cazurile in care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat.** Aliniamentul reglementat rezulta din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor. În **zona istorică protejată** in care s-a instituit protectia parcelarului si tramei stradale *aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent*, în masura în care acesta se conformează *parcelarului istoric*. In toate celelalte cazuri in care se vorbeste de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de **aliniamentul reglementat**, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor si *realinierea de parcele* cu modificarea corespunzatoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului urmator.

Prospectul drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care, pana la elaborarea proiectelor de specialitate se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor precum si pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsa intre aliniamentul actual si cel reglementat precum si zona rezervata infiintarii drumurilor noi va trece in domeniul public in conditiile prevazute prin lege, in baza programelor de dezvoltare ale autoritatii locale. Pana la trecerea in domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restrictiei **non aedificandi**. In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent

– **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = 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. 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

– **ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni, de regula parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru

1. gararea a 1-2 mașini,

2. depozitare casnica (magazii, soproane),
 3. bucatarii de vara,
 4. adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local)
 5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea
- nu sunt admise în municipiu anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare; prin exceptie, pana la restructurarea zonelor cu parcelar de tip rural (L3, L4) Consiliul local poate admite in aceste zone anexe pentru cresterea animalelor si depozitarea furajelor si productie agricola dupa cum urmeaza:

- adaposturi pentru maxim 2 animale mari (bovine, cabaline) sau 6 animale mici (porcine, ovine, caprine) si maxim 30 pasari/iepuri
- anexe de depozitare a produselor agricole (fanar, patul, sura etc)
- sere de productie

Consiliul local poate admite majorarea acestor limite in functie de solicitarile cetatenilor si specificul local pana la 5 animale mari, 10 animale mici si 100 pasari/iepuri.

Amplasarea grajdurilor (cocinelor, cotetelor) se va face de regula in afara fasiei de constructibilitate pentru a reduce dezagrementele; anexele de depozitare a produselor agricole se recomanda de asemenea a se amplasa in afara fasiei de constructibilitate pentru a limita riscul de propagare a incendiilor.

– **BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE** = fasie de teren delimitata de retragerea de la aliniament si de aliniamentul posterior in interiorul careia este permisa amplasarea **constructiei principale** de pe o parcela. Banda de constructibilitate este determinata

- fie prin stabilirea alinierii constructiilor si a unei adancimi maxime pana la care poate amplasata constructia
- fie prin stabilirea alinierii la strada si a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (conditii cumulative).

Ilustrarea variantelor de definire a benzii de constructibilitate se gaseste in cuprinsul RLU la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare.

Banda de constructibilitate constituie:

- un instrument pentru asigurarea coerentei imaginii urbane
- zona in interiorul careia regula calcanului are caracter imperativ

– **CLADIRE PRINCIPALA** = cladirea a carei utilizare determina functiunea unei parcele; un imobil poate avea o singura cladire principala sau mai multe; cladirile principale se amplaseaza de regula in interiorul fasiei de constructibilitate;

– **COMERT** – clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafața (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- structura de vânzare cu suprafața mică - structura de vânzare având o suprafața de vânzare de până la 400 mp inclusiv – caracteristică în principal inserțiilor în zonele rezidențiale;
- structura de vânzare cu suprafața medie - structura de vânzare având o suprafața de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristică în general inserțiilor din zona centrală și centrele de cartier
- structura de vânzare cu suprafața mare - structura de vânzare având o suprafața de vânzare mai mare de 1.000 mp – au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesită reglementarea în cadrul unui PUZ cu studiu de circulație

– **COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE:** activități comerciale și servicii cu frecvența de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu $S_{com} > 1500$ mp / hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu $S_{com} > 1500$ mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinarit etc) cu $S_{com} > 400$ mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, servicii pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- spații tip targ săptămânal (specializat sau general)
- piața de gros pentru produse agro-alimentare

– **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. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

– **DEMISOL** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în pantă se consideră demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafața pardoselii sub nivelul terenului natural iar *in medie* pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai

putin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este 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)

– **ECHIPAMENTE PUBLICE** = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

– **ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC** = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

– **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 1,80 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;
- **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp teren. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale

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

Excepții de calcul al 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Inaltimea maxima a cladirilor** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientata spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel.

Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.

Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)

- **Volumul cladirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anume zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari

– **LOCUINTE COLECTIVE MICI:** Locuinte cu regim de inaltime maxim P+2(+M), ce cuprind in acelasi corp de cladire intre trei si sase unitati locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Insertia locuintelor colective mici este conditionata de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, volum construit, spatii verzi, spatii de parcare etc.

In cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face in baza unei documentatii de urbanism care va studia relatia cu vecinatatea (inclusiv desfasurari stradale, volumetrie, insorire) si organizarea incintei astfel incat sa se amplaseze spatiile de parcare si manevra auto si spatiul verde minim necesare.

– **LOCUINTE SEMICOLECTIVE:** locuinte cu regim de inaltime maxim P+2 (de regula P+1), ce cuprind in acelasi corp de cladire intre patru si sase unitati locative

complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Insertia locuintelor semicolective este conditionata de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, volum construit, spatii verzi, spatii de parcare etc.

In cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face in baza unei documentatii de urbanism care va studia relatia cu vecinatatea (inclusiv desfasurari stradale, volumetrie, insorire) si organizarea incintei astfel incat sa se amplaseze spatiile de parcare si manevra auto si spatiul verde minim necesare.

– **MANSARDA** (prescurtat: M) - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regula locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel

– **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 (presupun lucrari din categoriile incluse in structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea

– **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, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

– **NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple:

– zonele destinate infiintarii de strazi sunt supuse interdictiei de construire pana la trecerea in domeniul public (interdictie definitiva pentru orice tip de constructii si amenajari altele decat cele legate de infiintarea strazii);

– zona gradinii de fatada (intre linia aliniamentului reglementat si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – in care nu se pot amplasa constructii si se pot face numai anumite categorii de amenajari (interdictie definitiva);

– zonele in care este necesara detalierea reglementarilor prin documentatii urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdictiei temporare de construire

– **NON ALTIUS TOLLENDI** – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turle de biserici, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

– **INCAPERI AGLOMERATE** - incaperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseală mai mică de 4 mp.

– **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 1,80 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;
- **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp. Util pentru zone în care înălțimea nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Inălțimea maximă a clădirilor** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între

teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și un punct determinat de:

- Streșini, cu acoperișul în pantă continuă (cornișă)
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate (coamă)
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic
- Streașina lucarnelor

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientată spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprima în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

- **Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări

– **LOCUINTE COLECTIVE MICI:** Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfasurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei.

– **LOCUINTE SEMICOLECTIVE:** locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regula P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfasurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei.

– **MANSARDA** - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. *Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel.*

– **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 (presupun lucrari din categoriile incluse in structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea

– **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, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

– **NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple: zonele destinate infiintarii de strazi sunt supuse interdicției de construire pana la trecerea in domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de constructii si amenajari altele decat cele legate de infiintarea strazii); zona gradinii de fatada (între linia aliniamentului reglementat si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – in care nu se pot amplasa constructii si se pot face numai anumite categorii de amenajari (interdicție definitivă); zonele in care este necesara detalierea reglementarilor prin documentatii urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

– **NON ALTIUS TOLLENDI** – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa in primul rand in vecinatatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localitatii (turle de biserici, turnuri sau cupole ale unor cladiri publice, foisor de foc etc)

– **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil in scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituti de utilitate publica: servituti legate de infiintarea, utilizarea, intretinerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, intretinerea, interventia in caz de avarie, modernizarea, devierea retelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publica (apa, canal, energie electrica, gaze etc).

– **S.I.R. = SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA** - Zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ + RLU (Cf. Studiu Istoric).

- **PUBLICITATEA STRADALA** - termeni specifici:
- **Publicitate** totalitatea modalitatilor si instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoasterea si aprecierea de catre consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinatiei unor spatii, lansari de produse, deschideri de magazine etc.
 - **Publicitate temporara:** publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestatii culturale sau sportive, precum si pentru actiuni de promovare ocazionala de produse sau activitati
 - **Reclama** activitatea cu rol de a atentiona sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit si cu semnificatia restransa de suport folosit in activitatea de reclama.
 - **Publicitate neluminoasa** publicitate care se face prin afise sau panouri publicitare, inscriptii pe material textil
 - **Publicitate luminoasa** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursa de lumina amplasata astfel incat sa asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;
 - **Publicitate atipica** publicitate realizata prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalatii originale, fara repetitie.
 - **Firma:** reprezinta constructia provizorie pe care se poate inscripiona numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea.
 - **Afis/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hartie sau pe folie sintetica si expus public.
 - **Sistem publicitar** structura (poate fi o constructie sau o confectionie dintr-un material nealterabil) ce serveste drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri directionale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrica), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
 - **Panou publicitar-** structura (constructie provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar
 - **Banner** suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, in mod obisnuit in forma dreptunghiulara, ancorat in zone publice.
 - **Mesh** suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat in diferite modalitati pe cladiri.
 - **Steaguri** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
 - **Panou indicator** inscriptie amplasata pe cladiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. In aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe cladiri, stalpi etc.
 - **Citylights** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major

asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport etc.

- **Panou mobil** panou publicitar având dimensiuni variabile (redușe) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitară verticală, luminoasă, sprijinită pe sol, prin intermediul careia se realizează publicitate în nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

– **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.

– **REGIM DE CONSTRUIRE:** modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitivă pentru imaginea strădală;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine strădală cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implică soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/ alee locală paralelă;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea strădală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunică vizual;

– **REGULA CALCANULUI:** reglementare urbanistică generală care urmărește **evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public**; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie: se cuplează între ele construcțiile principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomandă cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

- Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;
- *Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi* (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente *vizibile din circulațiile publice* și este recomandată acoperirea calcanelor care nu participă la imaginea strădală) la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.

– **REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE:** reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – *dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit*. Nivelurile suplimentare se vor încadra *în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade*.

– **REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI IN INTERSECTII** - reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea unui minim de vizibilitate si in intersectii, asigurarea unor raze minime de racord intre strazi potrivit normelor de proiectare si evitarea unei **imagini** urbane agresive: la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; in cazul strazilor de categorii diferite se aplica lungimea maxima; regula nu se aplica la giratorii si alte intersectii complexe ce necesita studiu de specialitate

– **SERVICII DE INTERES GENERAL** = servicii orientate spre binele public, servicii prestate in interes general si ca atare supuse de autoritati unor obligatii specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea si egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. educatia obligatorie, protectia sociala)
- obligatii ale statului (de ex.securitatea si justitia)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei si deseurilor si energia);

Cele trei categorii de servicii se intrepatrund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget.

– **SERVICII PUBLICE** = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publica precum electricitatea, furnizarea gazului si a apei, transportul, serviciile postale si telecomunicatiile create si administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

– **SECTOR PRIMAR:** sector principal de activitate economica implicand extragerea si producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

– **SECTOR SECUNDAR:** sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime in bunuri

– **SECTOR TERTIAR:** sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comert si prestatii; ansamblul unitatilor economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori si companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

– **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – sarcină 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).

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

construcțiilor). În cazul terenurilor în pantă se considera subsol nivelul care are pardoseala situată *in medie* sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă

– **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 planșeurilor. 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 3,00m 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 supantelor;
- 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, încălțările 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 mp și 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.

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

– **Z.I.R. = ZONA ISTORICA DE REFERINTA** - Zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, și care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG și RL. (Cf. Studiu Istoric)

– **ZONĂ 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.