

ANEXA 2

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITATI MANUFACTURIERE = 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

ACCES CAROSABIL- accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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

- gararea a 1-2 mașini
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucatarii de vară,
- adăpostul animalelor de pază și companie,
- agrement (umbrare, chioscuri, pergole acoperite, piscine și alte asemenea)
- anexe de depozitare a produselor agricole (fanar, patul, sura etc)
- sere;
- În zona de locuit, pe parcele având minim 500 mp sunt admise și anexe pentru creșterea animalelor de consum și depozitarea furajelor precum și sere de producție agricolă după cum urmează:
 - adăposturi pentru maxim 5 animale mari (bovine, cabaline) sau 10 animale mici (porcine, ovine, caprine) și maxim 100 pasări/ieșuri,
 - Consiliul local poate admite majorarea acestor limite în cazuri individuale, în funcție de solicitările cetățenilor și de mărimea gospodăriei, cu acordul vecinilor posibil afectați. În zona centrală este limitată amplasarea anexelor destinate creșterii animalelor de producție;
 - Amplasarea grajdurilor (cocinelor, cotelor) se va face de regulă în afara fasiei de constructibilitate pentru a reduce dezagrementele; anexele de depozitare a produselor agricole se recomandă de asemenea a se amplasa în afara fasiei de constructibilitate pentru a limita riscul de propagare a incendiilor.

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul careia este permisă amplasarea **construcției principale** de pe o parcelă. Banda de constructibilitate este determinată

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Banda de constructibilitate constituie:

- un instrument pentru asigurarea coerenței imaginii urbane
- zonă în interiorul careia regula calcanului are caracter imperativ

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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;

COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE: activitati comerciale si servicii cu frecventa de vizitare rara, de regula accesibile cu mijloace de transport auto si amplasate de regula la marginea localitatii. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scd>1000 mp/ hipermagazine
- mari magazine cu Scd>1000 mp
- comert specializat pe profile si servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, bricolaj, gradinarit etc) cu Scd>1000 mp
- magazine de materiale de constructii
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate in sistem mall
- spatii tip targ saptamanal (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale si obligatiilor 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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definitiei anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare si finantare; echipamente prin intermediul caruia se furnizeaza servicii sociale de interes general, servicii care pot avea si caracter economic; in aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate si spitale private...), juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat si cu finantare partiala de la buget), de invatamant (invatamant privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundatii si 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

INCAPERI AGLOMERATE - incaperi in care se pot afla simultan cel putin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 m².

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

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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 conventional (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.

Inălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele conventionale. Nivelul conventional are înălțimea de 3,0 m.

Inălțimea se exprimă în nivele conventionale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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 si celorlalte reglementari ale 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.

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 si celorlalte reglementari ale 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.

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 depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel.*

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 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)

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.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- **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 inscriptiona 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 confectione 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.
- **Panou mobil** panou publicitar avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate in nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei cladiri.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a constructiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- **regim de construire inchis (continuu)** = amplasarea constructiilor se face ocupand intreaga latime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de constructii; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil in curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea constructiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial latimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite si spatii deschise; spatiul public si cel privat comunica vizual;

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza constructiilor din aceeasi categorii: se cupleaza intre ele constructii principale sau anexe intre ele, nu este obligatorie si nu se recomanda cuplarea constructiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise constructiile cu calcan spre strada;
- *Calcanul existent dicteaza amplasarea constructiilor noi* (la amplasarea constructiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente *vizibile din circulatiile publice* si este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala).

Regula are caracter imperativ in banda de construibilitate.

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) si servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei si deseurilor si energia);

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)

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 – in aceste conditii

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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.

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. O unitate teritoriala de referinta poate cuprinde mai multe zone functionale. De exemplu ZC1 este o unitate teritoriala de referinta incluzand zone functionale precum IS1-6 si Lca

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil in scopul satisfacerii unui interes public. 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 rețelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publica (apa, canal, energie electrica, gaze etc)

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.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**