

Anexa2- Glosar

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI

ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI SĂLCIOARA

- **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 si *realinierile 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 LOCUINTELOR** = 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 vara,
- 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, cotetelor) se va face de regula în afara fasiei de construibilitate pentru a reduce dezagrementele; anexele de depozitare a produselor agricole se recomandă de asemenea a se amplasa în afara fasiei de construibilitate 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 construibilitate 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 cazuri (condiții cumulative).

Ilustrarea variantelor de definire a benzii de construibilitate se găsește în cuprinsul RLU la capitolul 2.3.3. *Amplasarea față de limitele laterale și posterioare.*

Banda de construibilitate constituie:

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

- **CLADIRE PRINCIPALĂ** = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regula în interiorul fasiei de construibilitate;

- **ECHIPAMENTE PUBLICE** = dotări 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 (medicină 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

- **SERVICII DE INTERES GENERAL** = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ: servicii necomerciale (de ex. educația obligatorie, protecția socială), obligații ale statului (de ex. securitatea și justiția) și servicii de interes economic general (precum serviciile de bază privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

- **SERVICII PUBLICE** = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)
Cele trei categorii de servicii se întrepătrund, puține servicii care satisfac un interes public rămân exclusiv apanajul autorității locale sau sunt finanțate de la buget - în aceste condiții

- **COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE:** activități comerciale și servicii cu frecvență de vizitare rară, de regulă accesibile cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității. Sunt incluse:

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

- **SECTOR PRIMAR:** sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultură, silvicultură, pescuit

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

- **SECTOR TERTIAR:** sector economic principal neproductor direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, cercetare 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.

- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. O unitate teritorială de referință poate cuprinde mai multe zone funcționale. De exemplu C este o unitate teritorială de referință incluzând zone funcționale precum IS și L.

- **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 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 planșelor) 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 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.

- **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 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.

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

Inaltimea 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 cladirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de latimea 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

- **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 supraterrane. *Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața 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 înființării de strazi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea strazii); zona grădinii de fatadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zonă non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă); zonele în care este necesară detalierea reglementărilor 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 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, fosisor de foc, etc)

- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Exemple de servituti de utilitate publică: servituti legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituti legate de infilțarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc)

- **PUBLICITATEA STRADALĂ** - termeni specifici:

- **Publicitate** totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine etc.
- **Publicitate temporară:** publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- **Reclama** activitatea cu rol de a atrage atenția sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasă** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- **Afiș/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar** structura (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri directionale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), 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 in câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport 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;

- **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.