



GEODATA
SERVICES

februarie 2026

- ELABORARE ÎN FORMAT DIGITAL A DOCUMENTAȚIEI DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM :
PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:

COMUNA TESLUI



DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Primăria Teslui conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

pentru mai multe informații sau pentru alte întrebări despre declinarea răspunderii site-ului nostru, vă rugăm să nu ezitați să ne contactați prin e-mail la urbanism@geodata-services.com.

Cupins

TITLU I DISPOZIȚII GENERALE	7
Articolul 1. Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:	7
Articolul 2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	7
Articolul 3. Surse de documentare	8
Articolul 4. Domeniu de aplicare	8
TITUL II – REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	9
LCI : Subzonă locuințe individuale ;	9
LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare ;	9
Articolul 1. Utilizări permise	9
Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări	9
Articolul 3. Utilizări interzise	9
Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament	10
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare	10
Articolul 6. Parcaje	10
Articolul 7. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente	10
Articolul 8. Spații plantate	10
Articolul 9. Aspectul exterior al construcțiilor	10
Articolul 10. Împrejmuiri	15
Articolul 11. Înălțimea construcțiilor	15
Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	15
Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	15
ZCS : SUBZONA DE COMERȚ ȘI SERVICII ;;	15
Articolul 1. Utilizări permise	15
Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări	16
Articolul 3. Utilizări interzise	16
Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare	16
Articolul 6. Parcaje	16



Articolul 7.	Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente	17
Articolul 8.	Spații plantate.....	17
Articolul 9.	Aspectul exterior al construcțiilor	17
Articolul 10.	Împrejmuiri	21
Articolul 11.	Înălțimea construcțiilor	22
Articolul 12.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT).....	22
Articolul 13.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	22
SVA: Subzonă spații verzi de folosință publică		22
Articolul 1.	Utilizări permise	22
Articolul 2.	Utilizări permise cu conditionări.....	23
Articolul 3.	Utilizări interzise	23
Articolul 4.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	23
Articolul 5.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare	23
Articolul 6.	Parcaje	23
Articolul 7.	Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente	23
Articolul 8.	Spații plantate.....	23
Articolul 9.	Aspectul exterior al construcțiilor	25
Articolul 10.	Împrejmuiri	29
Articolul 11.	Înălțimea construcțiilor	29
Articolul 12.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT).....	29
Articolul 13.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	29
SVP: Subzonă spații verzi de protecție, fâșii plantate.....		30
Articolul 1.	Utilizări permise	30
Articolul 2.	Utilizări interzise	30
Articolul 3.	Spații plantate.....	30
Articolul 1.	Utilizări admise.....	31
Articolul 2.	Utilizări interzise	32
ANEXA 1		33
Sinteza indicatorilor urbanistici.....		33
ANEXA 2		34
DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.....		34





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLU I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. **Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:**

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE ÎN FORMAT DIGITAL A DOCUMENTAȚIEI DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM : PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT;
AMPLASAMENT	COMUNA TESLUI, JUDEȚUL OLT <i>Terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962;</i>
BENEFICIAR	COMUNA TESLUI <i>Comuna Teslui strada Principală nr. 28 județul Olt</i> <i>CIF 5139728</i> <i>contact 0249 467 701 primariateslui@yahoo.com</i>
PROIECTANT GENERAL	GEODATA SERVICES SRL <i>Municipiul București Sector 1 strada Siriului nr. 22-26 clădire CSDA etaj 6</i> <i>CUI 40188478 R.C. J40/16727/2018</i> <i>contact 0729 000 002 office@geodata-services.com</i>
NUMĂR PROIECT	GD 3523/2023;
DATA	10.02.2023;
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL;
DATĂ REVIZIE	MARTIE 2025.

Articolul 2. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal identificat la articolul 1 cuprinde și detaliază reglementările PUZ referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor sau de intervenție asupra construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor existente;
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a

proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a PUZ ;

- (3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și odată aprobat împreună cu PUZ, prevederile RLU sunt opozabile în justiție ;

Articolul 3. **Surse de documentare**

- (1) Principala normă care fundamentează elaborarea PUZ este Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;
- (2) Alte reglementări de bază pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sunt Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

Articolul 4. **Domeniu de aplicare**

- (1) Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a PUZ.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor.
- (3) Suprafața reglementată este de **347511 mp.**
- (4) Suprafața reglementată este formată din următoarele UTR-uri:

LCI : Subzonă locuințe individuale

LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare

ZCS : Subzona comerț și a servicii

SVA : Subzonă spații verzi de folosință publică

SVP : Subzonă spații verzi de protecție

CCR : Căi de comunicație rutiera;



TITUL II – REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LCI : Subzonă locuințe individuale ;

LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare ;

Articolul 1. Utilizări permise

Subzonă LCI, LCM

- (1) Locuințe individuale sau case de vacanță în regim de construire discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- (3) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Subzonă LCM

- (4) Comerț alimentar și comerț nealimentar
- (5) Alimentație publică: restaurant, braserie, pizzerie, berărie, bar de zi, cafe-bar, cafenea, fast-food, pub, bistro, cabaret, cofetărie, patiserie-plăcintărie, simigerie-covrigărie-gogoșerie, ceainărie, cantină, terasă/grădină de vară;
- (6) Spații pentru sport și recreere
- (7) Mobilier urban;

Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se admit sedii pentru firmele ce prestează servicii profesionale (cum ar fi : birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie), dacă Activitatea se desfășoară în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - implică maxim 3 persoane
 - accesul public este limitat (ocazional)
 - activitatea respectă normele sanitare
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- (2) Se admit pensiuni turistice, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe terenuri având o suprafață minimă de 1.000 mp

Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2 ;
- (2) Activități generatoare de disconfort pentru vecini (cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică cu proigram prelungit , depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.);

- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (4) Nu sunt permise construcții sau amenajări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren.

Articolul 4. **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Retragera minimă față de aliniament **este de 3,0 m**

Articolul 5. **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare**

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **3,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor de la alineatul(2) se poate micșora față de o latură dar nu mai puțin de **1,0 m** ;
- (3) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;

Articolul 6. **Parcaje**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- (2) Numărul minim de locuri de parcare pe parcelă este de **minim 2 locuri**

Articolul 7. **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 8. **Spații plantate**

- (1) Spațiile plantate vor ocupa **minim 30%** din suprafața parcelei.

Articolul 9. **Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Pentru conservarea specificului și întărirea identității ansamblului, edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studiere atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.



- (3) Este recomandată volumetria simplă, clară, specifică zonei. Compozițional, armonia și echilibrul sunt date de proporțiile dintre înălțimile peretelui și acoperșului, respectiv și de întrepatrunderea dintre spațiile închise ale locuirii și spațiile intermediare care tac legătura cu lumea înconjurătoare.
- (4) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior
- (5) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc.) la exterior.
- (6) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (7) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (8) Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.
- (9) Sunt interzise mansardele false.
- (10) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperșului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (11) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- (12) Culoarele acceptate pentru fațade sunt :

Culore	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproximativă a culoarii
Alb crem	S1005-Y30R S0505-Y10R S0505-Y20R S0505-Y30R S0505-Y40R S0505-Y50R S0505-Y60R S0505-Y70R	9001	
Alb portelan	S1002-G50Y S1002-Y S1002-Y50R	9002	
Alb semnal	S0502-G S0500-N S0502-B S0502-B50G S0502-G S0502-G50Y S0502-R	9003	

Culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproxmtivă a culoarii
	S0502-R50B S1000-N S1002-B S1002-B50G S1002-G S1002-R		
Alb pur	S0300-N S0502-Y50Y S0505-Y	9010	
Alb trafic	S0500-N S0502-Y S0502-N S0502-B S0601-Y S0502-Y20R	9016	

(13) Culoarele acceptate pentru învelitori sunt :

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 3030-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y60R	3012	
NCS S 3040-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y80R	3012	
NCS S 3040-Y90R	3012	
NCS S 3050-Y70R	3012	
NCS S 3050-Y80R	3012	
NCS S 3050-Y90R	3012	
NCS S 4550-Y30R	8023	
NCS S 4550-Y40R	8023	
NCS S 4550-Y80R	3011	



Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5040-Y60R	8004	
NCS S 5040-Y70R	8004	
NCS S 5040-Y80R	3009	
NCS S 5040-Y90R	3009	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6020-Y40R	8024	
NCS S 6020-Y50R	8024	
NCS S 6020-Y60R	8002	
NCS S 6020-Y70R	8002	
NCS S 6020-Y80R	8002	
NCS S 6020-Y90R	8002	
NCS S 6030-Y50R	8007	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	3009	
NCS S 6030-Y90R	8015	

(14) Culorile acceptate pentru tâmplărie sunt :

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9003	
NCS S 0500-N	9003	
NCS S 0603-G40Y	9003	
NCS S 0603-G80Y	9003	
NCS S 3040-Y80R	1011	
NCS S 3040-Y80R	3016	

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 3060-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y90R	3013	
NCS S 4020-Y30R	1019	
NCS S 4020-Y40R	1019	
NCS S 4020-Y50R	1019	
NCS S 4030-Y30R	1011	
NCS S 4030-Y40R	1011	
NCS S 4030-Y50R	1011	
NCS S 4030-Y60R	1011	
NCS S 4050-Y90R	3011	
NCS S 4550-Y50R	8023	
NCS S 4550-Y60R	8023	
NCS S 4550-Y70R	8004	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	8012	
NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 7020-Y70R	8011	
NCS S 7020-Y80R	8016	
NCS S 7020-Y90R	8016	
NCS S 8010-Y70R	8017	
NCS S 8505-B20G	9011	
NCS S 8505-R80B	5004	
NCS S 9000-N	9004	



Articolul 10. Împrejmuiri

- (1) Tratamentul arhitectural și culoarea împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii principale situate pe parcelă
- (2) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar în culorile acceptate fațadelor sau tâmplăriei care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- (3) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisoluri în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în Anexa 1 de la prezentul Regulament.
- (4) Regimul maxim de înălțime este **D+P+1E** ;
- (5) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **6,0 m**.
- (6) Înălțimea maximă admisibilă la coamă este **8,0 m**.

Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 35%**.

Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 1,05**

ZCS : SUBZONA DE COMERȚ ȘI SERVICII ;;

Articolul 1. Utilizări permise

- (1) Spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servire
- (2) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- (3) Pensuni turistice, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe terenuri având o suprafață minimă de 1.000 mp;
- (4) Vilă turistică
- (5) Bungalow
- (6) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;

- (7) Spații închise destinate destinderii, sportului
- (8) Instituții, servicii publice
- (9) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- (10) Parcaje la sol și subterane;
- (11) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (12) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (13) Spații pentru sport și recreere
- (14) Mobilier urban;

Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se admit sedii pentru firmele ce prestează servicii profesionale (cum ar fi : birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie), dacă Activitatea se desfășoară în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - implică maxim 30 persoane
 - accesul public este limitat (ocazional)
 - activitatea respectă normele sanitare

Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2 ;
- (2) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Nu sunt permise lucrări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren,
- (3) Nu sunt permise construcții sau amenajări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren.

Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (4) Retragera minimă față de aliniament **este de 3,0 m**

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **3,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;

Articolul 6. Parcaje

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- (2) Amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială



- a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de sub 400 mp se va asigura **1 loc de parcare / 50 mp suprafață suprafață comercială** .
 - (5) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de peste 400 mp se va asigura **1 loc de parcare / la 25 mp suprafață suprafață comercială** .
 - (6) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate **1 loc de parcare / 8 locuri de servire**.
 - (7) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de clădire și de categoria de confort, minim **1 loc de parcare / 2 locuri de cazare**
 - (8) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete

Articolul 7. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 8. Spații plantate

- (1) Spațiile plantate vor ocupa **minim 30%** din suprafața parcelei.

Articolul 9. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Pentru conservarea specificului și întărirea identității ansamblului, edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studiere atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.
- (3) Este recomandată volumetria simplă, clară, specifică zonei. Compozițional, armonia și echilibrul sunt date de proporțiile dintre înalțimile peretelui și acoperșului, respectiv și de întrepatrunderea dintre spaliile închise ale locuirii și spaliile intermediare care fac legătura cu lumea înconjurătoare.
- (4) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior
- (5) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc.) la exterior.
- (6) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice,) care creează o imagine inadecvată locului
- (7) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice,) care creează o imagine inadecvată locului

- (8) Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.
- (9) Sunt interzise mansardele false.
- (10) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (11) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- (12) Culorile acceptate pentru fațade sunt :

Culore	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproximativă a culoarii
Alb crem	S1005-Y30R S0505-Y10R S0505-Y20R S0505-Y30R S0505-Y40R S0505-Y50R S0505-Y60R S0505-Y70R	9001	
Alb portelan	S1002-G50Y S1002-Y S1002-Y50R	9002	
Alb semnal	S0502-G S0500-N S0502-B S0502-B50G S0502-G S0502-G50Y S0502-R S0502-R50B S1000-N S1002-B S1002-B50G S1002-G S1002-R	9003	
Alb pur	S0300-N S0502-Y50Y S0505-Y	9010	
Alb trafic	S0500-N	9016	



Culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproxmtivă a culoarii
	S0502-Y S0502-N S0502-B S0601-Y S0502-Y20R		

(13) Culoarele acceptate pentru învelitori sunt :

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 3030-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y60R	3012	
NCS S 3040-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y80R	3012	
NCS S 3040-Y90R	3012	
NCS S 3050-Y70R	3012	
NCS S 3050-Y80R	3012	
NCS S 3050-Y90R	3012	
NCS S 4550-Y30R	8023	
NCS S 4550-Y40R	8023	
NCS S 4550-Y80R	3011	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5040-Y60R	8004	
NCS S 5040-Y70R	8004	
NCS S 5040-Y80R	3009	
NCS S 5040-Y90R	3009	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6020-Y40R	8024	

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 6020-Y50R	8024	
NCS S 6020-Y60R	8002	
NCS S 6020-Y70R	8002	
NCS S 6020-Y80R	8002	
NCS S 6020-Y90R	8002	
NCS S 6030-Y50R	8007	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	3009	
NCS S 6030-Y90R	8015	

(14) Culorile acceptate pentru tâmplărie sunt :

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9003	
NCS S 0500-N	9003	
NCS S 0603-G40Y	9003	
NCS S 0603-G80Y	9003	
NCS S 3040-Y80R	1011	
NCS S 3040-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y90R	3013	
NCS S 4020-Y30R	1019	
NCS S 4020-Y40R	1019	
NCS S 4020-Y50R	1019	
NCS S 4030-Y30R	1011	
NCS S 4030-Y40R	1011	
NCS S 4030-Y50R	1011	



Cod NCS	Echivalent cod	Reprezentare culoare
	RAL	
NCS S 4030-Y60R	1011	
NCS S 4050-Y90R	3011	
NCS S 4550-Y50R	8023	
NCS S 4550-Y60R	8023	
NCS S 4550-Y70R	8004	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	8012	
NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 7020-Y70R	8011	
NCS S 7020-Y80R	8016	
NCS S 7020-Y90R	8016	
NCS S 8010-Y70R	8017	
NCS S 8505-B20G	9011	
NCS S 8505-R80B	5004	
NCS S 9000-N	9004	

Articolul 10. Împrejmuiri

- (1) Tratamentul arhitectural și culoarea împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii principale situate pe parcelă
- (2) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar în culorile acceptate fațadelor sau tâmplăriei care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- (3) Se admite și varianta de delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative ;

(4) Pentru coerența imaginii urbane împrejurile vor putea fi dublate de garduri vii ;

(5) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în Anexa 1 de la prezentul Regulament.

(4) Regimul maxim de înălțime este **D+P+1E** ;

(5) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **7,0 m**.

(6) Înălțimea maximă admisibilă la coamă este **10,0 m**.

Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 45%**.

Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 1,36**

(2) În cazul mansardării CUT se poate majora la **CUT max. = 1,62**

(3)

SVA: Subzonă spații verzi de folosință publică

Articolul 1. Utilizări permise

(1) Parcuri

(2) Grădini publice

(3) Scururi

(4) Parcuri expoziționale

(5) Locuri de joacă pentru copii

(6) Amenajări pentru fitness în aer liber

(7) Adăposturi, grupuri sanitare;

(8) Spații pentru administrare și întreținere

(9) Spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servicii

(10) Spații închise destinate destinderii, sportului

(11) Parcaje;



- (12) Alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (13) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (14) Spații plantate;
- (15) Mobilier urban;

Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se pot modific traseele străzilor în zona de spațiu verde, dacă relieful nu permite realizare stăzilor precum sunt trasate în PUZ.

Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2 ;
- (2) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (3) Nu sunt permise construcții sau amenjări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren.

Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera minimă față de alinimanet **este de 3,0 m**

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;

Articolul 6. Parcaje

- (1) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete dacă suprafața dacă suprafața parcelei depășește **2000 mp**

Articolul 7. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi incheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 8. Spații plantate

- (1) Spațiile plantate vor ocupa **minim 85%** din suprafața parcelei.
- (2) Specii de arbori și arbuști recomandați pentru amenajarea spațiilor verzi sunt :

Arbori

Carpen	Carpinus Betulus
Fag	Fagus Sylvatica, Fagus Taurica
Tei Pădureț	Tilia Cordata
Paltin	Acer Pseudoplatanus
Arțar	Acer Platanoides
Mesteacăn	Betula Pendula
Salcie	Salix Alba
Salcie Căprească	Salix Caprea
Cireș	Cerasus Avium
Prun	Prunus Sp.)
Brad Argintiu	Abies Alba
Zadă	Larix Decidua
Molid	Picea Alba
Arbuști	
Călin	Viburnum Opulus
Alun	Corylus Avellana
Afin	Vaccinium Myrtillus
Merișor	Vaccinium Vitis-Idaea
Caprifoi	Lonicera Xylosteum
Sânger	Cornus Sanguinea
Păducel	Crataegus Monogyna
Lemn Căinesc	Ligustrum Vulgare
Soc	Sambucus Nigra
Zălog	Salix Cinerea
Jneapăn	Pinus Mugo
Ienupăr	Juniperus Communis

- (3) Suprafețele înierbate vor fi populate cu specii existente pe pajiștile locale, pentru a menține și a favoriza biodiversitatea. Se interzice înierbarea cu gazon englezesc monospecific pentru alte suprafețe în afară de terenurile de sport competiționale.
- (4) Se vor evita amenajări cu decorații tip – căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticole de flori și arbuști



Articolul 9. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Pentru conservarea specificului și întărirea identității ansamblului, edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studiere atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.
- (3) Este recomandată volumetria simplă, clară, specifică zonei. Compozițional, armonia și echilibrul sunt date de proporțiile dintre înalțimile peretelui și acoperșului, respectiv și de întrepatrunderea dintre spaliile închise ale locuirii și spaliile intermediare care tac legătura cu lumea înconjurătoare.
- (4) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc.) la exterior.
- (5) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (6) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (7) Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.
- (8) Sunt interzise mansardele false.
- (9) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (10) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- (11) Culoarele acceptate pentru fațade sunt :

Culore	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproximativă a culoarii
Alb crem	S1005-Y30R	9001	
	S0505-Y10R		
	S0505-Y20R		
	S0505-Y30R		
	S0505-Y40R		
	S0505-Y50R		
	S0505-Y60R		
	S0505-Y70R		
Alb portelan	S1002-G50Y	9002	
	S1002-Y		
	S1002-Y50R		
Alb semnal	S0502-G	9003	
	S0500-N		

Culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare aproxmtivă a culoarii
	S0502-B S0502-B50G S0502-G S0502-G50Y S0502-R S0502-R50B S1000-N S1002-B S1002-B50G S1002-G S1002-R		
Alb pur	S0300-N S0502-Y50Y S0505-Y	9010	
Alb trafic	S0500-N S0502-Y S0502-N S0502-B S0601-Y S0502-Y20R	9016	

(12) Culoarele acceptate pentru învelitori sunt :

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 3030-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y60R	3012	
NCS S 3040-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y80R	3012	
NCS S 3040-Y90R	3012	
NCS S 3050-Y70R	3012	
NCS S 3050-Y80R	3012	



Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 3050-Y90R	3012	
NCS S 4550-Y30R	8023	
NCS S 4550-Y40R	8023	
NCS S 4550-Y80R	3011	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5040-Y60R	8004	
NCS S 5040-Y70R	8004	
NCS S 5040-Y80R	3009	
NCS S 5040-Y90R	3009	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6020-Y40R	8024	
NCS S 6020-Y50R	8024	
NCS S 6020-Y60R	8002	
NCS S 6020-Y70R	8002	
NCS S 6020-Y80R	8002	
NCS S 6020-Y90R	8002	
NCS S 6030-Y50R	8007	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	3009	
NCS S 6030-Y90R	8015	

(13) Culoarele acceptate pentru tâmplărie sunt :

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9003	
NCS S 0500-N	9003	

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0603-G40Y	9003	
NCS S 0603-G80Y	9003	
NCS S 3040-Y80R	1011	
NCS S 3040-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y90R	3013	
NCS S 4020-Y30R	1019	
NCS S 4020-Y40R	1019	
NCS S 4020-Y50R	1019	
NCS S 4030-Y30R	1011	
NCS S 4030-Y40R	1011	
NCS S 4030-Y50R	1011	
NCS S 4030-Y60R	1011	
NCS S 4050-Y90R	3011	
NCS S 4550-Y50R	8023	
NCS S 4550-Y60R	8023	
NCS S 4550-Y70R	8004	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	8012	
NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 7020-Y70R	8011	
NCS S 7020-Y80R	8016	
NCS S 7020-Y90R	8016	
NCS S 8010-Y70R	8017	



Cod NCS	Echivalent cod	Reprezentare culoare
	RAL	
NCS S 8505-B20G	9011	
NCS S 8505-R80B	5004	
NCS S 9000-N	9004	

Articolul 10. Împrejmuiri

- (6) Tratamentul arhitectural și culoarea împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii principale situate pe parcelă
- (7) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar în culorile acceptate fațadelor sau tâmplăriei care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- (8) Se admite și varianta de delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative ;
- (9) Pentru coerența imaginii urbane împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii ;
- (10) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.
- (2) Regimul maxim de înălțime este **P** ;
- (3) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **3,0 m**.
- (4) Înălțimea maximă admisibilă la coamă este **3,0 m**.

Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (2) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 5%**
- (3) Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**.

Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,05**

SVP: Subzonă spații verzi de protecție, fâșii plantate

Articolul 1. Utilizări permise

- (1) Spații plantate cu specii locale;
- (2) Alei pietonale, ocazional carosabile, drumuri de halaj în afara zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare sau a zonei de protecție aferente DMS Strejești;
- (3) Echipamente și rețele tehnico-edilitare în afara zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare sau a zonei de protecție aferente DMS Strejești;

Articolul 2. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1;
- (2) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (3) Nu sunt permise construcții sau amenajări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren.
- (4) Nu este permis accesul auto pe drumurile de exploatare aferente AHE Strejești în scop de
- (5) agrement;
- (6) Nu se acceptă amenajarea de străzi sau alei de promenadă sau rețele de utilități în zona de protecție a DMS Strejești;
- (7) Zonei de protecție aferente DMS Strejești, instituită în jurul lacurilor de acumulare, delimitată între Nivelul Normal de Retenție (NNR) – cota 140 mdMB și cota coronamentului barajului – 145 mdMB este reprezentată în plansșa 3.1.1 și 3.1.2 **PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- (8) Lățimea zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare, digurilor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice, este de 15 m¹.

Articolul 3. Spații plantate

- (1) Spațiile plantate vor ocupa **minim 95%** din suprafața parcelei.
- (2) Specii de arbori și arbuști recomandați pentru amenajarea spațiilor verzi sunt :

Arbori	
Carpen	Carpinus Betulus
Fag	Fagus Sylvatica, Fagus Taurica
Tei Pădureț	Tilia Cordata
Paltin	Acer Pseudoplatanus
Arțar	Acer Platanooides
Mesteacăn	Betula Pendula
Salcie	Salix Alba

¹ Conform anexa nr. 2 din Legea apelor nr. 107/25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;



Salcie Căprească	Salix Caprea
Cireș	Cerasus Avium
Prun	Prunus Sp.)
Brad Argintiu	Abies Alba
Zadă	Larix Decidua
Molid	Picea Alba
Arbuști	
Călin	Viburnum Opulus
Alun	Corylus Avellana
Afin	Vaccinium Myrtillus
Merișor	Vaccinium Vitis-Idaea
Caprifoi	Lonicera Xylosteum
Sânger	Cornus Sanguinea
Păducel	Crataegus Monogyna
Lemn Căinesc	Ligustrum Vulgare
Soc	Sambucus Nigra
Zălog	Salix Cinerea
Jneapăn	Pinus Mugo
Ienupăr	Juniperus Communis

(3) Suprafețele înierbate vor fi populate cu specii existente pe pajiștile locale, pentru a menține și a favoriza biodiversitatea. Se interzice înierbarea cu gazon englezesc monospecific pentru alte suprafețe în afară de terenurile de sport competiționale.

(4) Se vor evita amenajări cu decorații tip – căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticole de flori și arbuști

CC – zona cailor de comunicații rutiere și construcțiilor aferente

Articolul 1. Utilizări admise

- (1) Căi de comunicație rutieră
- (2) Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- (3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (4) Piste de biciclete
- (5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (6) Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a cailor rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)

(7) Rețele tehnico-edilitare

Articolul 2. **Utilizări interzise**

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1
- (2) utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Întocmit,

urb. Dan JOTU



ANEXA 1

Sinteza indicatorilor urbanistici

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max.	Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
		cornișă sau atic / H. max. coama sau atic etaj retras			
LCI : Subzonă locuințe individuale	D+P+IE	6m / 8m	30 %	35 %	1,26
LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare	D+P+IE	6m / 8m	30 %	35 %	1,26
ZCS : Zona comerț și servicii	D+P+IE	7m / 10m	30 %	45 %	1,62
SVA : Subzonă spații verzi de folosință publică	P	3 m	85 %	5%	0,05
SVP : Subzonă spații verzi de protecție	-	-	-	-	-

ANEXA 2

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

activități manufacturiere compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mica producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, avand ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: țesut, cusut, producerea de obiecte de podoaba, decoratiuni, ceramica, cioplit lemn, gravura, imprimeuri textile, producerea de țuică, gemuri, dulceturi, muraturi, dulciuri și alte produse „de casa”, samd.

aliniament = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). A se vedea și realiniere.

Deși este cunoscut mai ales ca demarcație dintre stradă și parcelele adiacente termenul de aliniament este aplicabil și altor linii de demarcație între domeniul public și proprietate privată, precum: limita căii ferate publice, malul apelor permanente, limitele parcurilor ș.a.

acces carosabil = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

aliniera 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.

amplasarea tradițională a caselor = amplasare specifică, eficientă din punct de vedere energetic a locuințelor, cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan/ perete fără goluri sau cu goluri reduse spre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV)

amplasarea normală, modernă a construcțiilor = este amplasarea specifică urbană a construcțiilor cu cuplare la calcan; o astfel de amplasare permite creșterea indicatorilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT, regim de înălțime) datorită eficienței sporite de ocupare a terenului.

ampriza drumului = este 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 .

anexe (construcții-anexă)= construcții secundare; în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deservesc utilizarea principală.



anexe ale locuințelor = anexe gospodărești care nu reprezintă sursă de dezagremente pentru vecini clădiri de mici dimensiuni și având, de regulă, un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea autoturismelor (maxim 3 locuri/unitate locativă),
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de paza și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

anexe gospodărești = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea

arhitectură ecologică (clădire ecologică) = O clădire este considerată ecologică dacă prin design, materiale de construcție și tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cât și impactul negativ asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și în timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

arhitectură pasivă (casă pasivă) = O casa pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse convenționale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă” liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. În Europa o construcție este catalogată drept “pasivă”, dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai mic de 15kWh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kWh/mp/an.

banda de construibilitate = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/UTR-ului și de retragerea de fund, în interiorul careia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Variantele de definire a benzii de construibilitate sunt:

- 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).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

calcan = fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine

clădire 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 regulă în interiorul benzii de construibilitate

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) definit la **indicatori urbanistici**.

comerț = clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- structuri de vânzare cu suprafață mică - structura de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafață medie - structura de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafață mare - structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp - au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public.

comerț cu rază 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, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine (Svan > 1000 mp) / hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Svan > 1000 mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (electrocasnice, mobila, alte bunuri de folosință îndelungată, bricolaj, gradinarit etc) cu Svan > 1000 mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- spații tip targ săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piața de gros pentru produse agro-alimentare
- comerț cu ridicata



comerț de proximitate = structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. de mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcănii, brutării, măcelării, pescării, lăptării, aprozare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

construcții speciale = construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conf. Anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modif. ulterioare); lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf.art.5 din Procedura Comună aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

construibilitate = 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)

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 cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin 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 securitate la incendiu a construcțiilor)

distanță de revenire = (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente

drum = căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor (OG 43/1997 cu modif. ulterioare, art.2)

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 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 definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul caruia 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, expozitii...), 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

funcțiuni protejate = zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, instituții social -culturale, de învățământ și medicale; teritoriul pe care se amplasează funcțiunile protejate constituie teritoriu protejat, în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu;

ferestre fără vedere = se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

grad de ocupare a terenurilor (GO) = grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

incintă = suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejurimi; în sensul prezentului regulament: suprafață de teren, delimitată sau nu de împrejurimi, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic



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:

- **coeficientul 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 clădirilor și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Indicatorul este util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: construcții tip hale)
- **procentul 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.
- **înălțimea maximă a clădirilor** – exprimă în metri (și, după caz, în număr de niveluri convenționale) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streașină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, pe fațada orientată spre stradă.

Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc). În acest caz se utilizează de regulă termenul regim de înălțime.

- **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 facut comasari și dezmembrari. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supraterane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al învelitorii

înălțimea maximă a clădirilor definită la **indicatori urbanistici**

încăperi aglomerate = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 mp.

linie de aliniere unitară = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se propune construcția; la aprecierea liniei de aliniere unitară se consideră o oscilație de cca. 2% (dar nu mai puțin de 10 cm) în jurul valorii medii; vezi regim de aliniere local și retragere coincidentă

locuințe colective mici = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și opt unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

locuințe semicolective = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu.

mansardă (simb.: M) – spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice. Mansarda nu poate depăși conturul nivelului curent și nu poate avea o suprafață mai mare de **60%** din suprafața nivelului curent.

mansarde false – spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acesteia înscrise în definiția din prezentul Glosar. falsurile curente sunt:

- pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod neutilizabil, care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului
- etaj mansardat în loc de mansardă; etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,0 m peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;



- spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, la care planșeul peste ultimul nivel depășește conturul zidurilor nivelului respectiv, pentru a majora suprafața nivelului cuprins între învelitoare și ultimul nivel;
- etaj ai cărui pereți, situați în continuarea pereților nivelului inferior, sunt placați la exterior cu material de învelitoare cu pantă foarte accentuată, mimând existența unui spațiu mansardat.

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, necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: mobilier de delimitare (layout urban - pavaje decorative, bolarzi, borduri, rampe, balustrade etc), mobilier de odihnă (bănci, scaune, banchete) iluminat (stalpi pentru iluminat, lampadare, aplice, spoturi) elemente pentru apă și natură (bazine, fântâni, jardiniere, pergole, grilaje pentru protecția arborilor), obiecte pentru comerț stradal (chioșcuri, tonete), sisteme de informare (signalectică, sisteme de comunicare/informare, sisteme publicitare), servicii publice de curățenie (coșuri de gunoi, containere de deșeuri), servicii publice (cabine telefonice, refugii călători, rasteluri biciclete), ansambluri de joacă pentru copii, obiecte de arta monumentală, sculptură ambientală, obiecte de artă decorativă pentru exterior și alte asemenea.

modelare semnificativă a terenului = crearea unui relief artificial, cu volume importante de terasamente (săpături/ umpluturi) și ziduri de sprijin masive care schimbă microrelieful zonei și agrează peisajul

mică producție = în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu crează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

monumente de for public = bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

- amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;

- existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.

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 securitate la incendiu a construcțiilor).

nivel convențional = nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvas-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional are o înălțime de 3,0 m.

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 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; exemple:

- zonele destinate înființării de străzi 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 străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor 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 străzii)
- zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona 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 documentații 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 (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

obiective generatoare de pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase – amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în



una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii 59/1016 (sau unor reglementări ulterioare)

parcare inteligentă (smart parking) = sistem integrat de management al parcării, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului

parcări ecologice = parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele aglomerate. Pentru realizarea parcărilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele sau beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt recomandate variantele înierbate.

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

parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modif.ulteroare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

parcelarea succesivă = operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui PUZ

parter (simb.: P)- primul nivel al unei clădiri, având pardoseala la o cota egală sau superioara celei a trotuarului

perdea de protecție = asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective de protejat

procentul de ocupare a terenului (POT) definit la **indicatori urbanistici**.

procentul de spații verzi – PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.),

$PSV=100 \times Sv/St$ (%).

notata *Sv*, și suprafața totală a parcelei, notata *St*. În suprafața verde *Sv* se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.)

procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.),

$PSP=100 \times Sp/St$ (%).

notata *Sp*, și suprafața totală a parcelei, notata *St*.

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 și altele asemenea, precum și orice formă de prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesionale având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.

publicitatea stradală = termeni specifici:

- **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 afise sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă:** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; 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.
- **Afis / poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar structural:** (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 volumetrica), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)

- **Panou publicitar** : structura (construcție provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar
- **Banner** : suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, în mod obisnuit în forma dreptunghiulara, ancorat în zone publice.
- **Mesh** : suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalitati pe clădiri.
- **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 clădiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. În aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi 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 avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** : structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza 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.

realiniere locală = operațiune de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

regenerarea urbană = operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

regim de construire = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala; regimul de construire poate fi:

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupand întreaga lățime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de construcții; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alea locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective și așezărilor de influență central-europeană;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (izolate sau eventual cuplate) se face ocupand doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite și spații deschise; spatiul public și cel privat comunica vizual;

regim de înălțime = definește numărul și tipul nivelurilor (caturilor) unei constructii (vezi subsol, demisol, parter, nivel, mansardă)

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

regula calcanului = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie

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 aliniamentului în intersecții = La intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a. Reglementare urbanistica generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi și evitarea unei imagini urbane agresive. La intersecția dintre străzi aliniamentele se racordează după o linie cu lungime de min. 3,00 m, situată pe latura triunghiului ce mărginește câmpul de vizibilitate. Câmpul de vizibilitate este construit potrivit STAS 10144/3 și 10144/4; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate.

regim de aliniere local = reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifesta ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă

reparcelare = în sensul prezentului regulament reparcările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme



diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu

restructurarea urbană = operațiunea urbanistică de interes public prin care se pot modifica reglementările urbanistice și limitele parcelelor cuprinse într-o unitate teritorială de referință, pentru a asigura cadrul integrat de dezvoltare și de planificare urbanistică a unei zone caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

resursele subsolului = resursele minerale definite prin lege : cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare

retragere coincidentă = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția

rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

riscuri naturale = alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (RGU art.10, alineatul(2))

riscuri tehnologice = riscurile determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alineatul(2))

servicii cu acces public = servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

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

servicii profesionale = cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

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 telecomunicatiile create și administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

sector primar =sector principal de activitate economica implicand extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

sector secundar = sector economic ce implică transformarea materiilor prime în bunuri

sector terțiar = sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestatii; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, servitute de trecere - dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți

servitute de utilitate publică = limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de inființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

shared space = spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidentiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul ca este neclar care conducator auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a



riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

stradă = drum public (sau deschis circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

structuri de primire turistică = construcții și amenajări destinate, prin proiectare și execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categoriile de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr.65/20013, cu modificările ulterioare:

- **hotel:** structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică;
- **hotel apartament:** hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service;
- **motel:** unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediata apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcare în siguranță a mijloacelor de transport;
- **hostel:** structură de primire turistică cu o capacitate minimă de 3 camere, garsoniere sau apartamente dispuse pe un nivel sau pe mai multe niveluri, în spații amenajate, de regulă, în clădiri cu altă destinație inițială decât cea de cazare turistică; hotel pentru tineret;
- **bungalow:** structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră.
- **pensiune turistică:** este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
- **pensiune agroturistică:** structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a

mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. În pensiunile agroturistice, turiștilor li se oferă masa preparată din produse majoritar naturale din gospodăria proprie (inclusiv produse piscicole) sau de la producători/pescari autorizați de pe plan local. În cadrul pensiunilor agroturistice se desfășoară cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi sau se desfășoară o activitate meșteșugărească, cu un atelier de lucru, din care rezultă diferite articole de artizanat. Amplasarea pensiunilor agroturistice trebuie realizată în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau siguranța turiștilor, pe un teren cu o suprafață minimă compactă calculată prin înmulțirea numărului camerelor din incinta acestora cu 100mp. La pensiunile agroturistice cu o capacitate de cazare de până la 5 camere inclusiv, suprafața terenului nu poate fi mai mică de 500 mp. Suprafețele destinate activităților agricole sau meșteșugărești pot fi desfășurate și în altă locație proprie față de amplasamentul pensiunii agroturistice, cu condiția ca aceste suprafețe să fie cuprinse pe raza administrativ-teritorială a aceleiași localități. Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de minimum 1.000 mp.

subsol (simb.: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă

supanță = planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

suprafață comercială (Scom) - ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelier de retuș și cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV, bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepția și expediția mărfurilor, vestiare)

suprafață de vânzare (Svan) = suprafață destinată accesului consumatorilor pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora și circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării și păstrării mărfurilor, producției, birourilor și anexelor. În cazul unităților de alimentație publică Svan este reprezentat de totalul suprafețelor de servire aferente saloanelor, teraselor, grădinilor de vară și alte asemenea

suprafață construită desfășurată (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calcul suprafețele 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); indicată cu acronimul ACD în exprimări cantitative (ex.: 100 mp ACD/unitate locativă)

suprafață 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, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;
- În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

teritoriu protejat = teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații

naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale (OMS 119/2014)

transport greu = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

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.

volumul clădirilor definit la **indicatori urbanistici**

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

zonă de protecție sanitară = terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011

zona drumului (în extravilan) = include ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

zona străzii (în intravilan) = include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora (în varianta reglementată, potrivit prezentului PUG și/sau a proiectelor de specialitate)



GEO DATA
SERVICES



[GEO DATA-SERVICES.COM](https://geodata-services.com)

© 2020 – 2024 GeoData Services.
All rights reserved.