

ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații – service
 - alte spații comerciale
- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

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

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45grade la acesta.

| Lățimea străzii între aliniamente(metri) / <i>profile standard actuale</i> | Înălțimea maximă admisă (metri) | Număr niveluri convenționale (3.0 metri) | Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri |
|---|--|--|--|
| Sub 9 metri | 7 - 10 | P+1+M, P+2 | (A) - 1 nivel (B) – 1 nivel |
| 9,01 – 11,00 <i>Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)</i> | 11 | P+2 +M | (A) - 2 niveluri (B) – 1 nivel |
| 11,01 – 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)</i> | 13 | P+3 | (A) – 2 niveluri (B) – 1 nivel |
| 13,01 – 16,00 | 16 | P+4 | (A) – 2 niveluri (B) – 1 nivel |
| 16,01 – 19,00 | 19 | P+5 | (A) – 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 19,01 – 22,00 <i>Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)</i> | 22 | P+6 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 22,01 – 25,00 | 25 | P+7 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 25,01 – 27,00 <i>Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II) .(categoria II)</i> | 27 | P+8 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 27,01 – 30,0 | 30 | P+9 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 30,1 – 33,00 <i>Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)</i> | 33 | P+10 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 33,01 – 36,00 | 36 | P+11 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 36,01 – 39,00 | 39 | P+12 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 39,01 – 42,00 | 42 | P+13 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |
| 42,01- 45,00 și peste <i>Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.</i> | 45 | P+14 | (A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri |

- PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
 - servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din “industria terțiarului” de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
 - centre de conferințe;
 - edituri, centre media;
 - centre și galerii de artă, expoziții;
 - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
 - centre de formare și perfecționare;
 - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
 - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
 - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
 - servicii diverse - personale colective și sociale;
 - restaurante de toate tipurile;
 - recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
 - hoteluri pentru afaceri;
 - locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
 - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
 - diverse alte activități compatibile.
- POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = 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.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

