

Ovidiu Podaru

Prof. univ. dr. la Facultatea de Drept
a Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca
Avocat în Baroul Cluj

**Dreptul amenajării
teritoriului, al urbanismului
și al construirii**

**Vol. II – Regulile de urbanism,
între sfidare și respect**

Editura
Amangiu
2024

CUPRINS

INTRODUCERE	1
CAPITOLUL I. O TEORIE GENERALĂ A REGULILOR DE URBANISM ȘI A SERVITUȚILOR DE URBANISM	3
<i>Secțiunea 1. Regulile de urbanism și servituțiile de urbanism. Sensuri și nuanțe</i>	3
§1. Definiții	3
a) Servitutea de urbanism	3
b) Regula de urbanism	4
§2. Posibile raporturi între cele două noțiuni	5
<i>Secțiunea a 2-a. Servituțiile de urbanism și alte categorii juridice apropiate</i>	8
§1. Servituțiile de urbanism între limite „materiale” și limite „juridice” ale dreptului de proprietate imobiliară	8
§2. Regulile de urbanism și „limitele exercițiului proprietății private”. Locul servituțiilor de urbanism în acest binom	10
a) Raporturile generale dintre cele două categorii	10
b) Servituțiile de urbanism și subcategoriile legale ale limitelor exercițiului proprietății imobiliare	14
(i) Limitele instituite în interes public (sau pentru utilitate publică). Servituțiile de urbanism și servituțiile de utilitate publică	14
(ii) Limitele instituite în interes privat	19
c) O problemă terminologică specială: servituțiile de urbanism, între „ <i>limite</i> ale exercițiului proprietății imobiliare” și „ <i>limite</i> și interdicții de urbanism”. Pericolul noțiunii din umbră: „interdicții ale exercițiului proprietății imobiliare”	21
§3. Servituțiile de urbanism și servituțiile civile	22
a) Actul normativ care reglementează, <i>in abstracto</i> , servitutea	23
b) Actul juridic concret de stabilire a servituții	24
c) Interesul pentru care s-a constituit servitutea	25
d) Existența (sau nu) a unui fond dominant (un imobil situat în proximitatea fondului aservit)	25
e) Natura efectelor produse (urbanistice sau de altă natură)	27

f) Concluzii: servituțiile civile și servituțiile de urbanism, două noțiuni distincte, dar care se întrepătrund _____	28
§4. Servituțiile (regulile) de urbanism și regulile de construire _____	28
<i>Secțiunea a 3-a. Trăsături și principii ale servituțiilor de urbanism</i> _____	29
§1. Trăsături. Un regim juridic comun cu servituțiile de utilitate publică _____	29
a) Servituțiile de urbanism: sarcini care grevează un bun imobil _____	29
(i) Caracterul de „sarcină” _____	29
(ii) Obiectul servituției: un bun imobil _____	30
b) Cauza instituirii lor: interesul public sau utilitatea publică _____	30
c) Consecința legăturii indisolubile cu interesul public: caracterul imprescriptibil, dar precar _____	32
d) Scopul lor: asigurarea dezvoltării durabile _____	33
e) Actul juridic prin care sunt instituite: documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD, RLU) _____	34
§2. Principiile care guvernează servituțiile de urbanism _____	35
a) Principiul necompensării (neindemnizării) servituțiilor de urbanism _____	36
(i) Există un principiu al neindemnizării servituțiilor de urbanism? Justificarea sa teoretică _____	36
(ii) Excepții. Situații legale de indemnizare a servituțiilor de urbanism _____	38
(ii.1.) Ipotezele reglementate prin legi speciale _____	38
(ii.2.) Situația în care servitutea de urbanism aduce atingere unui drept dobândit, creându-i proprietarului un prejudiciu direct, material și cert _____	38
(ii.3.) Situația în care proprietarul suportă o sarcină specială și exorbitantă, complet disproporționată față de obiectivul de interes public urmărit _____	39
(iii) Dreptul de delăsare: motivul pentru care, în dreptul francez, indemnizarea servituțiilor rămâne marginală _____	41

(iv) Diverse ipoteze în care se pune problema indemnizării (sau nu a) instituirii unei servituți de urbanism _____	42
(iv.1.) Stabilirea regimului urbanistic primar într-o zonă de urbanizare _____	42
(iv.2.) Schimbarea regimului urbanistic cu unul mai restrictiv _____	46
(iv.3.) Schimbarea regimului urbanistic cu unul mai permisiv _____	47
(iv.4.) Instituirea unei interdicții noi cauzate de o trăsătură inerentă, preexistentă, a parcelei _____	47
(iv.5.) Instituirea unei interdicții cauzate de un interes public (nou) _____	48
b) Principiul minimei ingerințe în dreptul de proprietate privată sau al proporționalității conținutului servituții de urbanism cu scopul pentru care a fost instituită _____	48
(i) Conținutul principiului _____	48
(i.1.) Raportul dintre conținut și scop _____	50
(i.2.) Raportul dintre modul de exercitare și scop _____	50
(ii) Consecința principiului minimei ingerințe asupra duratei servituții de urbanism _____	50
(ii.1.) Prima este legată de momentul la care ar trebui să fie actualizată documentația de urbanism _____	52
(ii.2.) A doua este legată de conținutul „actualizării”: cu ce este înlocuită ingerința la momentul încetării interesului public care a justificat-o? _____	53
<i>Secțiunea a 4-a. Aplicarea în timp a regulilor de urbanism _____</i>	54
§1. Intrarea în vigoare. Despre publicitatea și opozabilitatea servituților de urbanism _____	54
a) Servituțile administrative și documentațiile de urbanism _____	54
(i) Dreptul francez _____	54
(ii) Dreptul nostru _____	56

b)	Despre opozabilitatea servituțiilor de urbanism	57
(i)	Dreptul francez	57
(i.1.)	Prima categorie: reguli opozabile doar administrației, nu și particularilor	57
(i.2.)	A doua categorie: reguli opozabile <i>erga omnes</i>	58
(ii)	Sistemul nostru: o „clonă” perfectibilă	58
(ii.1.)	Prima categorie: reguli (care ar trebui să fie) opozabile doar administrației, nu și particularilor	58
(ii.2.)	A doua categorie: reguli de urbanism opozabile <i>erga omnes</i>	64
c)	Publicitate și opozabilitate, ca noțiuni diferite de „obligativitate”	64
§2.	Ieșirea din vigoare a servituțiilor de urbanism	68
a)	Regula: abrogarea normei de urbanism	68
b)	Excepția: o situație de ultraactivitate	70
(i)	Este legală modificarea documentației de urbanism în timpul implementării unor proiecte deja autorizate?	71
(ii)	Cât timp durează prelungirea efectelor documentației de urbanism?	72
Secțiunea a 5-a. Servituțiile de urbanism văzute ca ansamblu: principiul constructibilității limitate		
§1.	Concept. Principiul în dreptul francez	72
a)	Reglementare. Noțiune	72
b)	Constructibilitate limitată vs. urbanizare limitată	74
§2.	Identificarea principiului în dreptul românesc	75
a)	O conformație proprie	75
b)	Reglementări care fundamentează principiul.	
	O privire diacronică	76
(i)	Reglementarea principiului	76
(ii)	Reglementarea excepțiilor	77
(ii.1.)	Construcții care se autorizează în temeiul unor acte normative speciale	78
(ii.2.)	Construcții exceptate datorită naturii lor (capacități de producere a energiei verzi)	78
(ii.3.)	Lucrări exceptate, dar care nu conduc la realizarea de veritabile construcții	79

c) Principiul urbanizării limitate	80
(i) Noțiune	80
(ii) Gradele de intensitate ale posibilității urbanizării	81
(ii.1.) Interdicții absolute de urbanizare	81
(ii.2.) Interdicția de urbanizare prin PUZ/PUD	82
d) Concluzii	83
<i>Secțiunea a 6-a. Clasificări ale servituților de urbanism</i>	84
§1. Criteriul obiectului servituții	84
a) Servituțiile active	84
b) Servituțiile pasive	85
§2. Criteriul gradului de urbanizare a zonelor în care se aplică	86
a) Servituți specifice zonelor urbanizate	87
b) Servituți specifice zonelor de urbanizare	87
§3. Criteriul tipului de imobile asupra cărora poartă: terenul și construcția	88

CAPITOLUL AL II-LEA. PARCELELE

ȘI LIMITELE LOR DE CONSTRUCTIBILITATE	90
<i>Secțiunea 1. Dimensiunile</i>	91
§1. Frontul	92
a) Noțiune	92
b) Stabilirea frontului minim prin documentațiile de urbanism	99
c) Frontul și contenciosul administrativ. Aspecte litigioase	100
(i) Vătămarea cauzată prin încălcarea frontului minim al unei parcele	100
(ii) Fraudarea regulii frontului minim	101
(iii) Intrarea în legalitate în cazul încălcării regulii frontului minim	103
§2. Adâncimea	105
a) Noțiune. Regula de bază	105
b) Fraudarea regulii adâncimii minime	109
c) Modalități de intrare în legalitate în cazul încălcării regulii adâncimii minime a parcelei	110
(i) Comasarea	110
(ii) Dezmembrarea	111
(iii) Reconfigurarea parcelarului	112
(iv) Restructurarea urbană	113

(v) Modificarea accidentală a reglementărilor de urbanism aplicabile în speță _____	114
<i>Secțiunea a 2-a. Suprafața minimă</i> _____	114
§1. Noțiuni _____	114
§2. Intrarea în legalitate în cazul încălcării suprafeței minime _____	116
<i>Secțiunea a 3-a. Forma</i> _____	118
§1. Parcelele regulate _____	118
§2. Parcelele neregulate _____	120
a) Parcelele cu geometrie neregulată _____	120
b) Parcelele de colț _____	122
(i) Existența frontului la două străzi _____	122
(ii) Lipsa unei adâncimi propriu-zise. Existența a două limite ale parcelei care nu pot fi considerate propriu-zis nici laterale, nici posterioare _____	123
(iii) Rezolvarea unor regimuri diferite de înălțime _____	124
(iv) Rezolvarea unor regimuri diferite de construire, respectiv a unor reguli ireconciliabile _____	124
(v) Situații complexe: intersecția a două străzi la un unghi diferit de 90 de grade. Intersecții cu cinci sau mai multe direcții _____	125
<i>Secțiunea a 4-a. Echiparea cu utilități</i> _____	125
§1. Regula și sensul ei _____	125
§2. Excepțiile _____	130
a) Locuințele individuale _____	130
b) Alte categorii de construcții _____	131
§3. Intrarea în legalitate _____	132
§4. Proprietatea rețelelor extinse/noi finanțate de investitor _____	133
<i>Secțiunea a 5-a. Elemente secundare</i> _____	135
§1. Accesuri _____	135
a) Accesurile pentru autovehicule _____	136
(i) Noțiune. Reglementare _____	136
(ii) Caracteristicile tehnice ale accesurilor pentru autovehicule _____	138
b) Accesurile pentru pietoni _____	140
c) Intrarea în legalitate a construcțiilor edificate cu încălcarea regulilor privind accesurile _____	141
(i) Accesurile generale (carosabile și pietonale) _____	141
(ii) Accesurile specifice persoanelor cu dizabilități _____	143

§2. Parcaje, spații verzi, împrejurii _____	145
a) Parcaje _____	146
(i) Regula și scopul ei _____	146
(ii) Excepția _____	147
(iii) Fraudarea regulilor privind numărul minim de parcaje _____	148
(iv) Intrarea în legalitate în cazul încălcării regulilor privind numărul minim al locurilor de parcare _____	149
b) Spații verzi și plantate. Spații libere _____	152
(i) Noțiuni _____	152
(ii) Relația „spațiilor verzi și plantate” cu cea a „spațiilor verzi din intravilanul localităților” (reglementate de Legea nr. 24/2007) _____	155
(ii.1.) Relația teoretică: două categorii diferite de spații verzi _____	156
(ii.2.) Prevederi aplicabile exclusiv UTR-urilor care au funcțiunea de spații verzi _____	157
(ii.3.) O prevedere aplicabilă (cel puțin aparent) tuturor categoriilor de spații verzi _____	159
(ii.4.) Metamorfoza: trecerea (aproape) inesizabilă a unui spațiu verde dintr-o categorie în cealaltă _____	160
(iii) Contenciosul spațiilor verzi. Intrarea în legalitate _____	161
c) Împrejurii _____	164
(i) Noțiune. Conținut _____	164
(ii) Contenciosul împrejuririlor. Intrarea în legalitate _____	165
<i>Secțiunea a 6-a. Folosințe/utilizări și destinații/funcțiuni.</i>	
<i>Bilanțul teritorial</i> _____	168
§1. Reglementarea noțiunilor _____	168
§2. Două noțiuni specifice cadastrului general _____	169
a) Destinația terenurilor _____	169
(i) Patru destinații extravilane _____	170
(ii) O singură destinație intravilană _____	171
b) Categoria de folosință _____	172
c) Concluzii cu privire la relația dintre „destinație” și „categoria de folosință” și consecințele asupra constructibilității unei parcele de teren _____	173

§3. Două noțiuni specifice urbanismului _____	174
a) Funcțiuni _____	174
(i) Noțiuni _____	174
(ii) Trăsături _____	174
(ii.1.) Localizarea teritorială _____	174
(ii.2.) Limitarea prin indicatori spațiali și indicatori de funcționare _____	175
b) Utilizări _____	175
§4. Concluzii cu privire la raporturile dintre cele patru noțiuni _____	177
§5. Intrarea în legalitate în cazul încălcării destinației, categoriei de folosință, funcțiunii ori utilizării _____	178
§6. Bilanțul teritorial _____	178
a) Noțiuni. Conținut _____	178
b) Ipoteze litigioase legate de bilanțul teritorial _____	181
(i) Ipoteza bilanțului teritorial greșit calculat în faza de autorizare _____	181
(ii) Ipoteza bilanțului teritorial nerespectat în faza de execuție _____	181

CAPITOLUL AL III-LEA. CONSTRUCȚIILE ȘI LIMITĂRILE LOR SPAȚIAL-VIZUALE _____ 182

Secțiunea 1. Înălțimea (maximă a) unei construcții.

<i>Regimul de înălțime _____</i>	182
§1. Noțiuni. Unitatea de măsură și modul de calcul _____	182
§2. Înălțimea (maximă) a clădirii/construcției _____	185
a) Definiție _____	185
b) Reperele măsurătorii și unitatea de măsură _____	185
(i) Reperul inferior (cota ± 0) _____	185
(ii) Unitatea de măsură _____	187
(iii) Reperul superior _____	187
(iii.1.) Înălțimea totală _____	187
(iii.2.) Înălțimea fațadei _____	188
c) Noțiuni tehnice cu rol în stabilirea înălțimii maxime a construcției _____	188
(i) Acoperișul _____	188
(ii) Cornișa și streășina _____	190
(iii) Aticul _____	192
(iv) Coama și vârful acesteia _____	195

§3. Regimul de înălțime _____	197
a) Noțiuni și unitate de măsură _____	197
b) Denumiri specifice ale nivelurilor. Trăsături caracteristice fiecărui tip, care le deosebesc de celelalte categorii de niveluri _____	199
(i) Subsolul (S) _____	199
(i.1.) Caracteristicile subsolului _____	199
(i.2.) Subsolul tehnic – o varietate de subsol _____	201
(i.3.) Numărul și destinația subsolurilor _____	201
(ii) Demisolul (D) _____	204
(iii) Parterul (P) _____	206
(iv) Mezaninul și supanta – două alterări posibile ale parterului (altui nivel) _____	207
(iv.1.) Mezaninul (Mez) _____	207
(iv.2.) Supanta (Sp) _____	213
(v) Etajul (E) și variațiile sale volumetrice pe orizontală: etajul retras (Er, R) și etajul în consolă _____	216
(v.1.) Etajul retras _____	217
(v.2.) Etajul în consolă _____	222
(vi) Mansarda (M) și podul _____	225
(vi.1.) Definiții. Delimitare _____	225
(vi.2.) Despre noțiunea de „mansardare” – între „tehnic” și „juridic” _____	229
c) Clasificări ale regimului de înălțime _____	233
(i) Definiție. Clasificare _____	233
(ii) Regimul de înălțime foarte redus _____	234
(iii) Regimul de înălțime redus _____	237
(iv) Regimul de înălțime mediu _____	238
(v) Regimul de înălțime înalt _____	238
(v.1.) Construcțiile de producție și/sau depozitare _____	239
(v.2.) Clădirile civile cu etaj tehnic parțial _____	239
(v.3.) Situația specială a spațiilor de tip duplex/triplex _____	240
(v.4.) Clădirile de locuit colective care au (maximum) P+11 niveluri supraterane și pardoseala ultimului nivel la o înălțime de peste 28 m de cota ±0 _____	240
(vi) Regimul de înălțime foarte înalt _____	241

d) Importanța practică (juridică) a acestor reguli urbanistice din perspectivă contencioasă _____	242
(i) Scopul reglementărilor _____	242
(i.1.) Lumina solară _____	242
(i.2.) Lumina naturală _____	244
(ii) Raportul dintre parcelele învecinate din perspectiva înălțimii construcțiilor _____	244
(ii.1.) Regula _____	244
(ii.2.) Excepția _____	246
(iii) Modalități de fraudare a regulilor legate de înălțimea maximă a construcțiilor și regimul de înălțime _____	247
(iii.1.) Adoptarea unui PUZ derogator _____	248
(iii.2.) Schimbarea ilegală de destinație a etajului tehnic _____	248
(iii.3.) Edificarea unui etaj suplimentar în temeiul art. 2 alin. (4) lit. a ¹) din Legea nr. 50/1991 _____	250
(iii.4.) Transformarea unui pod circulabil într-unul necirculabil prin lucrări reversibile (în mod insesizabil) _____	251
(iv) Modalități de intrare în legalitate _____	251
(iv.1.) Acordul persoanei vătămate prin încălcarea regulilor privind înălțimea construcțiilor _____	252
(iv.2.) Demolarea parțială pe înălțime _____	252
(iv.3.) Modificarea accidentală a regulilor de urbanism _____	252
(iv.4.) Lucrări adiționale _____	253
<i>Secțiunea a 2-a. Volumetria și aspectul general al clădirilor _____</i>	253
§1. Reglementare. Principii _____	253
§2. Diverse reguli de urbanism _____	254
a) Volumetria _____	254
(i) Observații generale _____	254
(ii) Volumul corpului clădirii _____	255
(ii.1.) Echilibrul și armonia. „Coerența” _____	256
(ii.2.) Simplitatea și ordinea _____	258
(ii.3.) Corespondența estetică dintre funcțiune și formă. „Sinceritatea” construcțiilor _____	259
(iii) Forma și volumul acoperișului _____	264
(iv) Aspectul fațadelor _____	269
b) Materialele _____	269
c) Raportul plin-gol _____	273

d) Cromatica	279
(i) Caracterul de „tot unitar” al unei fațade	280
(ii) Stabilirea unei relații clare între culoare, formă și lumină	282
(iii) Stabilirea unor criterii clare în alegerea culorii	283
(iii.1.) Dimensiunea fațadei	283
(iii.2.) Vecinătățile	283
(iii.3.) Lumina naturală	283
(iii.4.) Mediul natural	284
(iii.5.) „Conținutul” (forma) fațadei	285
(iv) Respectarea caracterului original al monumentului istoric	285
(v) Stabilirea unei relații clare a culorii cu celelalte elemente constructive ale imobilului	286
(vi) Stabilirea unor reguli clare cu privire la arta murală și la street art	286
e) Stilul arhitectural și decorațiunile specifice fațadelor	288
(i) Construcțiile noi nu pot avea un aspect „istoric”	288
(i.1.) Forma urmează funcția	289
(i.2.) Forma urmează timpurile	289
(ii) Construcțiile vechi nu pot fi „modernizate” prin înlăturarea elementelor specifice stilurilor arhitecturale trecute	289
(ii.1.) Forma străbate timpurile	289
(ii.2.) Forma se adaptează timpurilor	289
§3. Fraudarea regulilor de estetică urbană și intrarea în legalitate	294
a) Refașadizarea	294
b) Lucrări de construcții (modificarea imobilului existent)	294
c) Lucrări de desființare	295

CAPITOLUL AL IV-LEA. DESPRE RELAȚIA DINTRE PARCELĂ ȘI CONSTRUCȚIE **298**

Secțiunea 1. Amplasarea construcțiilor pe parcelă.

<i>Alinieri și retrageri</i>	298
§1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.	
Regimul de aliniere	298
a) Noțiune. Ipoteze	298
(i) Definiție	298

(ii) Amplasarea pe aliniament _____	299
(iii) Alinierea în interiorul parcelei _____	302
b) Intrarea în legalitate în cazul încălcării regulii alinierii _____	303
(i) Construcții noi _____	303
(ii) Desființarea parțială a construcției _____	305
§2. Regimul retragerilor (sau al distanțelor minime) _____	306
a) Definiții _____	306
(i) Retragerea _____	306
(ii) Aliniamentul de fund _____	312
b) Retrageri „implicite” _____	314
(i) Retragerea fațadelor care au ferestre de vedere _____	314
(ii) Retragerea fațadelor din cauza înălțimii construcțiilor. Etajele retrase _____	323
(iii) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea drumurilor publice _____	323
(iii.1.) Zona de siguranță _____	324
(iii.2.) Zona de protecție _____	327
(iv) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea întinderilor și cursurilor de apă _____	328
(v) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea căilor ferate _____	330
(v.1.) Zona de siguranță _____	330
(v.2.) Zona de protecție _____	331
(vi) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea aeroporturilor _____	332
(vii) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea unui monument istoric _____	332
(viii) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea platformelor meteorologice _____	333
(ix) Retragerea fațadelor din cauza amplasării construcției în vecinătatea rețelelor de gaz și electricitate _____	333
(x) Câteva concluzii. O problemă comună tuturor acestor situații de retrageri implicite: partea neconstruibilă a parcelei ar trebui să fie inclusă într-un UTR distinct? _____	334

c)	Fraudarea regulilor privind retragerile _____	336
d)	Modalități de intrare în legalitate în cazul încălcării retragerilor _____	336
(i)	Acordul exprimat în formă autentică _____	337
(ii)	Achiziția de teren. Operațiunea de alipire _____	337
(iii)	Modificări constructive _____	338
(iv)	Desființarea parțială a construcției prin „felierea” acesteia _____	338
(v)	Intrarea în legalitate „accidentală” _____	339
<i>Secțiunea a 2-a. Indicatorii urbanistici</i> _____		340
§1. Procentul de ocupare a terenului (POT) _____		340
a)	Noțiuni _____	340
(i)	Definiții legale _____	340
(ii)	Caractere _____	340
	(ii.1.) Caracterul unitar în cadrul UTR _____	340
	(ii.2.) Caracterul corelat cu celelalte reguli urbanistice aplicabile în cadrul UTR _____	342
b)	Modul de calcul al POT: elemente care intră (sau nu) în „amprenta la sol a construcției” _____	342
(i)	Regula _____	342
(ii)	Elemente constructive care intră în calculul POT: situația balcoanelor, bovindourilor, logiilor și a etajelor edificate în consolă _____	343
(iii)	Elemente constructive care nu intră în calculul POT _____	348
	(iii.1.) Situația unor elemente constructive aflate la nivelul parterului (solului): terasele exterioare descoperite, platformele și scările de acces _____	348
	(iii.2.) Situația unor elemente constructive/ arhitecturale aflate la nivelul inferior al acoperișului: ornamentele, streșinile și consolele acestuia _____	348
	(iii.3.) Situația bizară a unor elemente constructive a căror proiecție cade pe domeniul public _____	351
(iv)	Elemente constructive lăsate la aprecierea regulamentului local de urbanism _____	353
	(iv.1.) Pergolele _____	353
	(iv.2.) Anexele locuințelor _____	358

c)	Modalități de fraudare a POT _____	359
d)	Modalități de intrare în legalitate în cazul încălcării POT _____	359
(i)	Reducerea suprafeței construite („amprenta la sol”): o desființare parțială a imobilului _____	360
(ii)	Augmentarea parcelei construibile – achiziția de teren _____	360
(iii)	Servitutea de curte comună _____	360
(iv)	Modificarea accidentală a regulilor de urbanism _____	362
§2.	Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) _____	362
a)	Noțiuni. Observații generale _____	362
(i)	Justificare. Controlul densității construcțiilor _____	362
(ii)	Definiții legale _____	363
(iii)	Caractere _____	364
(iv)	Oportunitatea (proportionalitatea) stabilirii/modificării CUT _____	365
(v)	Modul de calcul al CUT _____	366
b)	Suprafețe construite care „se deduc” (sunt excluse) la calcularea CUT _____	367
(i)	Niveluri care nu intră în calculul CUT, total sau parțial _____	367
(i.1.)	Subsolul și subsolul/canalul tehnic _____	367
(i.2.)	Nivelul (etajul) tehnic _____	369
(i.3.)	Mansarda și podul _____	370
(i.4.)	Terasele (ca tip de acoperiș) _____	371
(ii)	Suprafețe intrinseci construcției care, din cauza destinației lor, nu intră în calculul CUT _____	371
(ii.1.)	Suprafețele spațiilor nefuncționale, cu înălțime liberă interioară mai mică de 1,80 m _____	372
(ii.2.)	Suprafețele aferente parcajelor interioare, inclusiv rampele de acces și spațiile de manevră _____	373
(ii.3.)	Suprafețele destinate adăposturilor pentru protecție civilă _____	373
(ii.4.)	Suprafețele curților interioare sau de lumină mai mici de 4 mp (atrium) _____	374
(ii.5.)	Suprafețele balcoanelor, logiilor, bovindourilor _____	377

(iii)	Amenajări extrinseci construcției (dar amplasate pe aceeași parcelă) care nu intră în calculul CUT	377
(iii.1)	Suprafețele teraselor circulabile neacoperite	377
(iii.2.)	Suprafețele copertinelor „necirculabile”	378
(iii.3.)	Suprafețele amenajărilor exterioare de incintă: aleile de acces pietonal/carosabil din incintă; scările exterioare; trotuarele de protecție	378
c)	Fraudarea indicatorului CUT	378
d)	Modalități de intrare în legalitate în cazul încălcării CUT	379
(i)	Transformarea unor spații (schimbarea funcțiunii) așa încât să nu intre în calculul CUT	380
(ii)	Desființarea unor suprafețe situate la niveluri superioare	380
<i>Secțiunea a 3-a. Țesutul urban. Relația dintre parcelar și modul de construire</i>		
§1.	Forma și compoziția urbană	381
a)	Forma urbană	381
b)	Compoziția urbană	382
§2.	Țesutul urban și insula urbană	383
a)	Țesutul urban	383
b)	Insula (urbană)	385
§3.	Țesutul urban în dinamica sa. Urbanizarea și dezurbanizarea	387
a)	Urbanizarea și densificarea	387
b)	Dezurbanizarea și dedensificarea	389
§4.	Juridicizarea țesutului urban. Stabilirea rațională a regulilor (servituților) de urbanism	389
CONCLUZII		391
BIBLIOGRAFIE		393
INDEX		395