

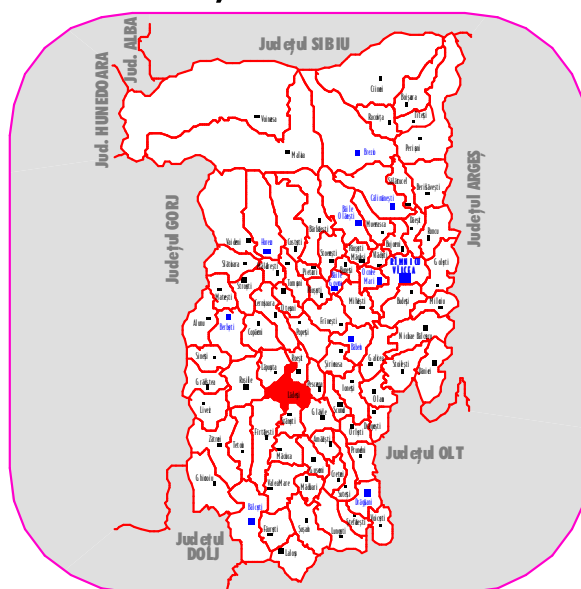
PROIECTARE POPESCU RÎMNICU VÎLCEA

Plan Urbanistic General

COMUNA

LĂDEȘTI

JUDEȚUL VÎLCEA



Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2009

PROIECTARE POPESCU

240184 Râmnicu Vâlcea, Strada Știrbei Vodă 13, Județul VÎLCEA
Telefoane: 0250719105, 0744692040, 0744797177, 0726681941 Fax: 0250719105

E-mail: pp@iplus.ro

Plan Urbanistic General

COMUNA LĂDEȘTI JUDEȚUL VÎLCEA

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Întărește și detaliază, prin permisiuni și interdicții, reglementările din
Planul Urbanistic General

COLECTIV DE ELABORARE:


ȘEF PROIECT

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

COLABORATORI

Arh.  POPESCU PAULA

Ing.  MATEI TOMA

Ing.  BARAT-VĂRZARU ȘTEFAN

CONSULTANȚI

Ing.  PÂRVULESCU ION

sIng.  CERBU ION

2009

CUPRINS

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	Foaie de titlu
	Cuprins
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
1	GENERALITĂȚI
1.1	Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism
1.2	Documentații de urbanism pentru care se elaborează Regulamentul local de urbanism
1.3	Aprobarea Regulamentului local de urbanism
1.4	Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism
2.	REGULI GENERALE DE URBANISM
	(Precizări, detalieri și exemplificări privind utilizarea Regulamentului general de urbanism la elaborarea Regulamentului local de urbanism și la autorizarea executării construcțiilor)
2.1	Principii generale
2.2	Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
2.2.1	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului
2.2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
2.3	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
2.3.1	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
2.3.2	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.3.3	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
2.3.4	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor
2.3.5	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
3	DISPOZIȚII FINALE
4	ANEXE
	Anexa 01 - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității
	Anexa 02 - Procentul de ocupare a terenurilor
	Anexa 03 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
	Anexa 04 - Accese carosabile
	Anexa 05 - Parcaje
	Anexa 06 - Spații verzi și plantații
	Anexa A - Glosar de termeni utilizați
	Anexa B - Legislație, normative, standarde

Inventar VOLUME:

- volumul 1 - MEMORIU GENERAL
- volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- volumul 3 - PIESE DESENATE

Șef de proiect

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT (MDLPL) nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil,
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările ulterioare în MO p.l nr. 1 din 05.01.1998
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții,
- Legea nr. 33 /1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor,
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată cu modificările ulterioare în MO p.l nr. 70 din 17.02.2000,
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată cu modificările ulterioare în MO p l nr. 201 din 03.03.2006,
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare,
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor,
- Legea nr. 215/2001 Legea administrație publice locale, republicată cu modificările ulterioare în MO p.l nr. 123 din 20.02.2007,
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată cu modificările ulterioare în MO p.l nr. 938 din 20.11.2006

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ REGULAMENT

Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul urbanistic general sau cu Planul urbanistic zonal. Documentația de față este Regulament local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism este format din intravilanul și extravilanul localității pentru care s-a întocmit, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale.

Șef de proiect

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

2. REGULI GENERALE DE URBANISM

PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

Regulile generale de urbanism prezentate se vor dezvolta pe baza Regulamentului general de urbanism, ale cărui articole se vor prezenta cu bordură și de altă culoare, păstrându-se numerotarea originală. Regulamentul local de urbanism va avea aceeași numerotare la articole.

2.1. PRINCIPII GENERALE

Art. 01

Articolul 01 - Rolul Regulamentului general de urbanism

- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor,
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora,
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea art. 01

Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism sunt întocmite în conformitate cu prevederile articolului 01 din Regulamentul general de urbanism.

Art. 02

Articolul 02 - Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului general de urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților urbane și rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (modificată și republicată în 1997), de Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (cu modificări ulterioare) și de articolul 36 al prezentului regulament.

Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/01/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Aplicarea art. 02

Toate documentațiile în baza cărora se vor elibera autorizații de construire și alte documentații tehnice prezentate administrației publice în vederea avizării sau autorizării vor trebui să respecte și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Responsabilitatea verificării revine Compartimentului de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul administrației publice (indiferent de grad de organizare) și/sau unei Comisii tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului (alta decât comisia formată din consilieri pentru probleme de același gen).

Amintim rolul celor 2 comisii (care de multe ori au aceeași denumire):

- Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul consiliului local sau județean (formată numai din consilieri) stabilește politica în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, propune aprobarea acesteia în consiliu, propune modul de finanțare a acestei politici etc. Această comisie lucrează în ajutorul Consiliului local sau județean (ca organ deliberativ);

- Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului (formată din specialiști în domeniu, care pot fi și din alte unități administrativ-teritoriale și pot fi plătiți sau neplătiți), analizează și avizează documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, documentațiile în baza cărora se emit acte de autoritate publică în domeniu și alte documentații de specialitate. Această comisie este formată și lucrează în ajutorul executivului.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului

Art. 03

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind: suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la introducerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole (din teritoriul administrativ).

Întrucât terenurile agricole (mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar, nr. 18/1991 (republicată), cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia Legea nr. 50/1991 (modificată și republicată de mai multe ori) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu prevederile celor 2 legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea articolului duce la luarea următoarelor decizii privind construirea pe terenurilor agricole din extravilan:

UTILIZĂRI PERMISE:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local (aprobate potrivit legii);
- lucrările prevăzute de Legea 50/1991.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- rețele tehnico-edilitare, care se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație;
- construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), care vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu;
- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării, Ministerului Internelor și Reformei Administrative și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 și Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare);
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de emitere a autorizației de construire se va desfășura astfel:

- a) - obținerea de informații din cadastrul agricol, întocmit de Oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului, în conformitate cu atribuțiile conferite de lege;
- b) - corelarea articolului 3 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea evaluării construirii pe terenurile agricole din extravilan și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism (necesarul de extindere a intravilanului, resursele subsolului, resursele de apă, expunere la riscuri naturale, expunerea la riscuri tehnologice, asigurarea echipării tehnico-edilitare, identificarea zonelor ce ar putea deveni de utilitate publică, amplasarea față de căile de circulație și alte elemente care ar necesita impunerea unor servituți legale asupra proprietății funciare);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, în conformitate cu prevederile legale:
 - acordul autorității competente în protecția mediului pentru construcțiile și amenajările care necesită studii;
 - avizele Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI pentru amplasarea în apropierea obiectivelor speciale ale acestora, din extravilan;
 - avizul Ministerului Sănătății Publice pentru obiectivele cu risc pentru populație.
- d) - obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată):
 - de la organele agricole județene prin Oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
 - de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha;
 - de la Guvern, pentru suprafețe peste 100 ha;
- e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 03

Prevederile articolului 03 se aplică pentru toate terenurile agricole din extravilanul localității în condițiile arătate mai sus.

La aplicarea prevederilor articolului 03 se vor avea în vedere și prevederile articolelor 04 (aplicabile și terenurilor din extravilan) și cele ale articolelor 06, 09, 10, 11 și 12.

Art. 04

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la al. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Intravilanul existent al localităților este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990. La acesta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice în condițiile.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordin al prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Reglementările din art. 4 reprezintă o sinteză a prevederilor prezentului Regulament, referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul localității, la asigurarea echipării tehnico-edilitare și a compatibilității funcțiunilor, precum și a procentului de ocupare a terenului.

Corelate cu unele reglementări bazate pe legi specifice, referitoare la condițiile de construire în zone cu caracteristici speciale și valoare deosebită (rezervații ale biosferei, litoral, zone montane etc) ele constituie principiile pe baza cărora se întocmesc regulamentele locale de urbanism ale localităților, cu diverse tipologii, funcțiuni dominante, cadru natural, valoare a fondului construit și altele.

Normele pentru ocuparea rațională a terenului localităților se stabilesc prin adaptarea la condițiile locale a prevederilor Regulamentului general de urbanism și devin parte integrantă a regulamentelor locale, după obținerea avizelor conform legii.

În aceste condiții, pot fi luate următoarele decizii:

UTILIZĂRI PERMISE:

- toate tipurile de construcții și amenajări ce îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone monta-

ne, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură),

- construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, și SRI.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pe terenurile rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de emitere a autorizației de construire se va desfășura astfel:

a) - obținerea datelor cadastrale privind intravilanul existent și centralizarea datelor privind statutul localității (inclusiv într-o zonă protejată, importanța strategică, funcțiunea dominantă), precum și a informațiilor privind suprafețele necesare lucrărilor de utilitate publică ce urmează a fi executate pe teritoriul său, după aprobarea documentațiilor tehnice de autoritățile competente.

b) - corelarea articolului 4 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile agricole din intravilan și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor pentru construcții în localități sau zone ale acestora supuse unui regim de protecție, de la organismele interesate:

- avizul Autorității Naționale pentru Turism pentru construcții în stațiuni turistice;

- avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite sau a serviciilor descentralizate ale MLPAT (MDLPL) și Ministerului Culturii și Cultelor pentru localitățile cu fond construit aflat într-o zonă de protecție de interes național sau local, după caz;

- acordul autorității competente în protecția mediului pentru localitățile cuprinse în rezervații ale biosferei, parcuri naturale etc;

- avizul Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI pentru construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan (pentru toate localitățile);

- alte avize emise de organele abilitate potrivit prevederilor legale.

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 04

Prevederile articolului 04 se aplică pentru toate terenurile agricole din intravilanul localității în condițiile arătate mai sus.

Teritoriul localității s-a împărțit în Unități Teritoriale de Referință (UTR) astfel:

- localitatea de reședință reprezintă o Unitate Teritorială de Referință;

- fiecare sat aparținător reprezintă o Unitate Teritorială de Referință.

S-au instituit următoarele interdicții de construire:

- interdicție temporară de construire pentru:

- zona centrală a localității,

- zonele ce prezintă riscuri naturale,

- extinderile mai mari de intravilan și care sunt mai puțin sau deloc construite,

- siturile arheologice,

- terenurile ocupate de clădiri de cult care nu sunt monumente (și din jurul lor);

- interdicție definitivă de construire pentru:

- terenurile ocupate de monumente ale naturii și istorice și din jurul lor (mai puțin siturile arheologice)

Interdicțiile temporare de construire se ridică astfel:

- pentru zona centrală a localității:

- după întocmirea și aprobarea Planului urbanistic zonal,

- în mod excepțional, pentru cazuri de mică importanță, prin întocmirea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu,

- prin Autorizația de construire pentru construcții provizorii sau pentru reparații care nu influențează cu nimic ansamblul și în baza unei declarații legalizate a solicitantului prin care se obligă să se supună ulterior măsurilor dispuse prin aprobarea Planului urbanistic zonal sau de detaliu;

- pentru zonele ce prezintă riscuri naturale:

- dacă a dispărut cauza generat riscul,

- în mod excepțional prin Autorizația de construire dată cu impunerea unor măsuri rezultate în urma unui studiu geotehnic aprofundat;

- pentru extinderile de intravilan:

- după întocmirea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal,

- în mod excepțional prin Autorizația de construire pentru cazuri izolate de extinderi și construcții noi pe parcele din zone construite sau la marginea acestora cu impunerea respectării alinierii la construcțiile existente și întocmirea unui studiu geotehnic și arhitectura să respecte specificul zonei.

- pentru siturile arheologice:

- după întocmirea unui studiu de specialitate, care să stabilească cu precizie perimetrul și intențiile autorităților cu aceste situri,

- pentru zonele clădirilor de cult care nu sunt monumente:

- după întocmirea și însușirea unui studiu de specialitate (cu date specifice în funcție de tradițiile și obiceiurile cultului respectiv).

Interdicțiile definitive de construire nu se aplică pentru lucrări de întreținere sau de apărare împotriva unor eventuale pericole.

Toate prevederile prevăzute la acest capitol (Aplicarea art. 04) nu exclud respectarea prevederilor din Regulamentul general de urbanism

La aplicarea prevederilor articolului 04 se vor avea în vedere și prevederile articolelor 06, 09, 10, 11 și 12.

Art. 05

Articolul 5 - Suprafețe împădurite

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere defașurarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, al Regiei Autonome a Pădurilor ROMSILVA și Autoritatea Națională a Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de forma de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea 26/96 - Codul silvic).

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională.

Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Respectarea prevederilor articolului 5 asigură conservarea unei bogății naturale - pădurea - și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit la marginea stațiunilor turistice sau în luminișuri și poieni pe versanții împăduși).

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

UTILIZĂRI PERMISE:

- lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la articolele 54 și 74.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării etc);

- construcții pentru turism amplasate numai la liziera pădurii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic articolele 54 și 74).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1891 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor din cadastrul forestier, întocmit în condițiile legii prin grija Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și a informațiilor privind suprafețele ce urmează a fi scoase din circuitul silvic pentru utilizările permise în condițiile Legii nr. 26/1996 - Codul silvic și a Legii nr. 141/1999;

b) - corelarea art. 5 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile cu destinație forestieră și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism (resursele subsolului, resursele de apă, a surselor de apă potabilă și minerală, zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, expunerea la riscuri naturale, construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice, lucrări de utilitate publică;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organismelor specializate, pentru folosințele admise de prezentul regulament, după cum urmează:

- avizul conform al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și Autorității Naționale pentru Turism pentru amplasarea construcțiilor și amenajărilor turistice,

- acordul de mediu de la autoritatea competentă pentru construcții și amenajări necesare activităților silvice,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - obținerea aprobării de folosință definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, permise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92, alin. 2 și Legii nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74, alin. 2 și Legii 141/1999, art. 19 și art. 22, după cum urmează:

- de la Inspectoratul silvic teritorial pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha,

- de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri cu suprafețe până la 50 ha,

- de la guvern pentru terenurile cu suprafață mai mare de 50 ha;

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 05

Prevederile articolului 05 se aplică pentru toate suprafețele împădurite de pe întreg teritoriul administrativ al localității în condițiile arătate mai sus.

În intravilanul localității nu sunt cuprinse suprafețe împădurite.

La aplicarea prevederilor articolului 05 se vor avea în vedere și prevederile articolelor 03, 04, 06, 10, 11 și 12 pentru zone din extravilan.

Art. 06

Articolul 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele de ape geotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului știute, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Aplicarea prevederilor art. 6 conduce la luarea următoarelor decizii privind construirea pe terenurile ce conțin resurse ale subsolului:

UTILIZĂRI PERMISE:

- construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor știute ale subsolului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- lucrări inginerești utile protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiuri devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri etc), cu avizul organelor specializate;

- lucrările de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității, pe baza unui studiu de impact și a unui studiu urbanistic, aprobate potrivit legii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1891 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura după cum urmează:

a) - consultarea cadastrului zonelor ce conțin: resurse minerale identificate (întocmit prin grija Agenției Naționale pentru Resurse Minerale), a informațiilor cuprinse în documentațiile de specialitate referitoare la terenurile necesare lucrărilor de explorare și exploatare care urmează a fi scoase din circuitul agricol sau silvic, în condițiile Legii nr.18/1991 (republicată), art. 92 alin. 2, precum și obținerea avizelor necesare de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, se vor face în baza solicitării scrise a consiliilor județene, a consiliilor locale sau a elaboratorului, pentru fiecare caz în parte, la data elaborării documentațiilor respective;

b) - corelarea articolului 6 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile cu resurse ale subsolului identificate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului de mediu de la Autoritatea Centrală pentru Protecția Mediului, sau de la Autoritatea Teritorială pentru Protecția Mediului, după caz, pentru exploatările din intravilan și extravilan, în condițiile Legii nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare) și ale prezentului regulament;

d) - solicitarea aprobărilor pentru folosirea definitivă sau temporară a terenurilor în alte scopuri decât cele agricole sau silvice, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92 și art. 94, Legii nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și Legii nr. 141/1999, art. 22:

- de la organele agricole sau silvice județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha,

- de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la Autoritatea care răspunde de silvicultură, pentru terenuri agricole cu suprafețe sub 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe sub 50 ha,

- de la guvern pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 100 ha, respectiv 50 ha;

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 06

Prevederile articolului 06 se aplică pentru toate terenurile cunoscute cu bogății ale subsolului de pe întreg teritoriul administrativ în condițiile arătate mai sus.

În cazul în care, cu ocazia săpăturilor pentru realizarea construcțiilor autorizate, se constată

că subsolul conține o anumită bogăție (care, după lege constituie proprietate a statului), titularul autorizației este obligat să întrerupă lucrările și să anunțe organul emitent al autorizației, care va lua o hotărâre în acest sens, după o informare de specialitate. Pentru acest lucru emitentul autorizației de construire va înștiința titularul, la eliberare, despre posibilitatea unor astfel de descoperiri și despre modul de a proceda.

Art. 07

Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în culetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteo se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Aplicarea prevederilor articolului 7 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construirea pe terenurile din zonele cu resurse de apă și cu platforme meteorologice:

UTILIZĂRI PERMISE:

- platforme meteorologice, captări de apă, lucrări de prevenire și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1891 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se desfășoară după cum urmează:

a) - obținerea datelor din Cadastrul apelor întocmit în condițiile legii prin grija Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și ținut la zi de Compania Națională APELE ROMÂNE; obținerea informațiilor de la autoritățile competente asupra lucrărilor hidrotehnice, a devierilor de cursuri datorate exploatarei resurselor subsolului, a altor lucrări de utilitate publică ce urmează a fi executate în zonă pe baza unor documentații tehnice, precum și a zonelor de protecție sanitară a surselor, delimitate de autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor administrației publice centrale de specialitate;

b) - corelarea art. 7 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile din vecinătatea cursurilor de apă, a surselor de apă și a platformelor meteorologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: terenurile agricole din extravilan și intravilan pentru lucrări de gospodărire a apelor și servituți legate de protecția surselor de apă și a platformelor meteorologice, terenurile împădurite (pentru lucrări de gospodărire a apelor și protecție a surselor), resursele subsolului (pentru devieri ale cursurilor de apă și riscuri tehnologice în zonele de exploatare), expunerea la riscuri naturale (albiile majore inundabile), construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice (pentru studii de impact), asigurarea echipării edilitare (corelare cu capacitatea surselor), lucrări de utilitate publică (autorizarea construcțiilor aprobate în albiile râurilor).

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, după cum urmează:

- avizul Companiei Naționale APELE ROMÂNE/Direcției apelor și sistemelor de gospodărire a apelor, după caz,

- avizul Autorității centrale sau teritoriale competente pentru protecția mediului,

- avizul Ministerului Sănătății Publice privind instituirea și regimul de utilizare a zonelor de protecție sanitară,

- avizul Ministerului Transporturilor pentru cursurile de apă navigabile,

- alte avize și acorduri conform legii;

d) - solicitarea aprobării de folosire definitivă/temporară a terenurilor agricole sau forestiere, în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, permise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92 și art. 94, a Legii nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74 și a Legii 141/99 pentru aprobarea OG 96/98 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național, art. 19 și 22:

- de la organele agricole sau silvice județene pentru suprafețe până la 1 ha,

- de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole până la 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe până la 50 ha,

- de la guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha, respectiv 50 ha;

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 07

Prevederile articolului 07 se aplică în toate cazurile pe teritoriul administrativ al localității (privind resursele de apă și platformele meteorologice) în condițiile arătate mai sus.

Art. 08

Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (Legea nr. 137/1995, cu modificări ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care România a aderat, protecția mediului, în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică, în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Reglementările art. 8 precizează condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii privind construirea pe astfel de terenuri:

UTILIZĂRI PERMISE:

- lucrări de utilitate publică de interes național/local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92, alin. (2), ale Legii nr. 26 - Codul Silvic, articolele 20, 26, 54 și 74, precum și a OG nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național (modificată prin Legea 141/1999).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- în zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT (MDLPL) și Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile;

- prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT (MDLPL) și Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile;

- în zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrației publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale etc) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 8 vor fi aplicate astfel:

a) - obținerea datelor cadastrului pentru zonele naturale protejate de interes național, întocmit potrivit legii prin grija Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, delimitarea zonelor naturale protejate de interes local, pe baza documentațiilor avizate de Academia Română și culegerea informațiilor privind lucrările de utilitate publică admise în zonele naturale protejate din zona respectivă, în condițiile Legii 18/91 (republicată), art. 92, a Legii nr.26/1996 – Codul silvic, art. 54 și art. 74 și a Legii 141/1999, art. 19;

b) - corelarea articolului 8 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile din zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: suprafețe împădurite (pentru fondul forestier inclus în rezervații și parcuri naționale, precum și în celelalte zone protejate de interes național și local, datorită valorii peisagistice și dendrologice), resursele subsolului (în cazul zonelor cu resurse identificate a căror valorificare poate duce la deteriorarea peisajelor naturale), resurse de apă și platforme meteorologice (pentru lucrări hidrotehnice și de gospodărire a apelor ce pot duce la distrugerea peisajelor naturale), zone construite protejate (pentru conservarea în acord cu peisajele naturale), expunerea la riscuri naturale (pentru zonele cu riscuri naturale cu regim de protecție), construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice (necesitatea studiilor de impact pentru conservarea caracterului zonelor naturale protejate), lucrări de utilitate publică (ce pot afecta integritatea zonelor protejate);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- avizul conform al MLPAT (MDLPL) și Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile pentru autorizarea construcțiilor în zonele naturale protejate,

- avizul sanitar emis de Ministerul Sănătății Publice.

- d) - solicitarea aprobărilor legale pentru folosirea terenurilor din zonele naturale protejate în scopurile admise în condițiile legii.
- e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 08

Prevederile articolului 08 nu se aplică pe teritoriul administrativ al localității (privind Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate), neexistând astfel de zone.

Art. 09

Articolul 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile ce prezintă valoare din punct de vedere: arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice (Legea 41/95).

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT (MDLPL), Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41/1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

Ordinul nr. 7358/MC/1442 din 1996 al MLPAT (MDLPL) și Ministerului Culturii și Cultelor conduce la adaptarea alin. (1) al prezentului articol, astfel:

„Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes național se face cu avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite”.

Monumentele istorice (definite și enumerate ca atare în art. 1 al OG nr. 68/1994) sunt obiective singulare sau constituite în ansambluri, având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate (de impact, de vizibilitate, de siluetă, istorice etc).

Prevederile articolului 9 au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora, cât și în zonele protejate.

Identificarea și delimitarea preliminară a zonelor protejate construite de interes național se face în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului ce vor fi supuse avizării Comisiei Zonelor Protejate Construite, conform legii.

Aplicarea articolului 9 poate veni în sprijinul diminuării tendințelor de alterare a calității fondului construit și a coerenței ansamblurilor cu valoare de patrimoniu cultural, prin executarea unor construcții noi sau a lucrărilor de reparații neautorizate în zonele delimitate cu regim de rezervație, prin luarea următoarelor decizii asupra folosirii terenurilor:

UTILIZĂRI PERMISE:

- lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor aprobate de organele competente.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național declarate (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu);

- în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT (MDLPL) și Ministerului Culturii și Cultelor.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia;

- în sprijinul măsurilor de protecție a viabilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile conținute în art. 18 din OG nr. 68/1994, în art. 1, alin. 1 din OG nr. 24/1997, cât și în art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - „non aedificandi” - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - „non altius tollendi”).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1891 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor de cadastru referitoare la monumente istorice de interes național și a zonelor de protecție ale acestora, delimitate conform legii;

b) - corelarea articolului 9 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile din zonele construite protejate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: terenuri agricole din intravilan (condiții de amplasare a noilor construcții în relația cu zonele protejate), resursele subsolului (zone cu resurse identificate din intravilan a căror valorificare poate afecta existența sau integritatea zonelor construite protejate), resursele de apă și platforme meteo (lucrări hidro-tehnice și de gospodărire ce pot afecta zonele construite protejate), zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate (pentru teritorii cu valori culturale comune, ce alcătuiesc rezervații ale biosferei), construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, asigurarea compatibilității funcțiunilor, procentul de ocupare a terenului, amplasarea în interiorul parcelei, parcelarea, înălțimea construcțiilor (pentru

limitarea înălțimii construcțiilor noi în câmpul de vizibilitate al monumentelor istorice și pentru protecția coerenței peisajului urban), aspectul exterior al construcției (pentru conservarea caracterului zonei), parcaje, spații verzi și plantate, împrejurii;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru lucrările de orice natură ce urmează a se efectua în zonele protejate construite de interes național,

- avizul serviciilor descentralizate în județe ale MLPAT (MDLPL) și Ministerului Culturii și Cultelor pentru autorizarea executării construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local,

- acordul de mediu al Agenției centrale sau regionale pentru protecția mediului, după caz,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - solicitarea aprobărilor legale pentru folosirea terenurilor în scopurile admise prin prevederile Legii nr. 18/1991 (republicată);

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 09

Prevederile articolului 09 se aplică în toate cazurile pe teritoriul administrativ al localității (privind Zonele construite protejate) în condițiile arătate mai sus.

În Planul urbanistic general sunt zone protejate (sunt marcate pe planșele cod 3):

- zona centrală a localității;

- zonele ocupate de obiectivele cu valoare de patrimoniu și din jurul acestora;

- terenurile ocupate de sursele și gospodăriile de apă, stația de epurare a apelor uzate, platforme de depozitare gunoaie, cimitire;

- zonele și culoarele ocupate de construcții tehnice și rețelele edilitare majore generatoare de riscuri

Protecția este instituită atât în intravilan cât și în extravilan.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10

Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, 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.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui, în condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul - posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea conținutului studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc).

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a Consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor specializate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

UTILIZĂRI PERMISE:

- construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol;

- se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al articolului 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții și amenajări.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea 50/91 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor de cadastru pentru zonele expuse la riscuri naturale (delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor administrației publice centrale specializate, în conformitate cu atribuțiile specifice ale acestora și cu prevederile OG nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor) și a informațiilor privind suprafețele ce urmează a fi scoase din circuitul agricol sau silvic pentru lucrările de limitare sau eliminare a efectelor riscurilor naturale;
- b) - corelarea articolului 10 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurilor din zonele expuse la riscuri naturale și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: terenuri agricole din extravilan (pentru evitarea riscurilor în cazul necesităților de extindere a intravilanului), terenuri agricole din intravilan (pentru identificarea zonelor ce prezintă riscuri pentru construcțiile noi), suprafețe împădurite (pentru necesități de remediere a riscurilor naturale prin împădurire), resursele subsolului (pentru prevenirea accidentelor în exploatare a lucrărilor permise), resurse de apă și platforme meteorologice (pentru lucrări hidrotehnice și de gospodărirea apelor, ce pot elimina factorii de risc), zone cu valoare peisagistică, zone naturale și construite protejate, lucrări de utilitate publică (pentru măsuri speciale de protecție);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - acordul autorității competente în protecția mediului privind efectuarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare (pentru verificarea modului în care lucrările propuse respectă prevederile legale și convențiile internaționale la care România a aderat, sau pentru cazurile când aceste lucrări necesită studii de impact),
 - aviz sanitar, emis de Ministerul Sănătății Publice,
 - alte avize și acorduri, conform legii;
- d) - obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole sau forestiere în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, permise în condițiile Legii 18 /1991 (republicată), art. 94, Legii nr. 26/1996, art. 54 și Legii nr. 141/1999 pentru aprobarea OG nr. 96/1998, art. 22, după cum urmează:
 - de la organele agricole sau silvice județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha,
 - de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole cu suprafețe până la 100 ha și terenuri cu destinație forestiera cu suprafețe până la 50 ha,
 - de la Guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha, respectiv 50 ha;
- e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 10

Prevederile articolului 10 se aplică în toate cazurile pe teritoriul administrativ al localității (privind Zonele expuse la riscuri naturale) în condițiile arătate mai sus.

Planul urbanistic general a identificat și marcat pe planșele cod 2 zonele expuse la riscuri naturale și anume: inundații și alunecări de teren

Art. 11

Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.**

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane.

Riscurile tehnologice industriale sunt fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat de declanșare de incendii, explozii mari de suprafață și subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avariere gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei, solului.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțiile de utilitate publică sunt restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului;
- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare;
- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, îndiguiri, viaducte etc, la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

În aceste condiții, art. 11 vine în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii etc).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor de cadastru de specialitate pentru zonele industriale, agricole, extractive aferente căilor de comunicație, pentru rețelele tehnico-edilitare din intravilanul și extravilanul localităților, pentru care se instituie zone de protecție sanitară sau servituți de utilitate publică, precum și pentru zonele cu fond construit existent reprezentând surse de mare risc la cutremur;

b) - corelarea articolului 11 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile din zonele expuse la riscuri tehnologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: terenuri agricole din extravilan (pentru zone de protecție sanitară și zone cu servituți care influențează extinderea localității), terenuri agricole din intravilan (pentru zone de protecție sanitară și zone cu servituți care influențează amplasarea construcțiilor în intravilan), suprafețe împădurite (păduri cu funcție de protecție, păduri expuse riscurilor de incendii și poluare datorită unităților industriale și rețelelor de transport petrol și gaze etc), resurse ale subsolului (zone generatoare de riscuri prin surpări, explozii, radiații, incendii, poluare a aerului, a apei și a solului), resurse de apă și platforme meteorologice, zone cu valoare peisagistică, zone naturale și construite protejate, expunerea la riscuri naturale, construcții generatoare de riscuri tehnologice (pentru stabilirea zonelor de protecție sanitară rezultate din studiile de impact asupra mediului), asigurarea compatibilității funcțiilor (pentru evitarea amplasării construcțiilor noi în zonele generatoare de riscuri tehnologice), lucrări de utilitate publică (pentru stabilirea terenurilor necesare realizării obiectivelor de utilitate publică și instituirea serviciilor de utilitate publică), amplasarea față de căile de comunicație, amplasarea față de aliniament (pentru protecția împotriva zgomotului), amplasarea în interiorul parcelei (pentru protecția împotriva incendiilor), accese carosabile (pentru protecția împotriva incendiilor), racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (pentru respectarea distanțelor de protecție sanitară), parcelarea, înălțimea construcțiilor, parcaje;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice descentralizate ale acestora, în respectarea serviciilor legale existente sau a instituirii unor servituți noi, în funcție de destinația construcției și amplasarea terenului,

- acordul autorității competente pentru protecția mediului,

- alte acorduri și avize, conform legii.

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 11

Prevederile articolului 35 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

*Pe teritoriul localității nu există construcții generatoare de riscuri tehnologice)
În Planul urbanistic general s-au stabilit următoarele culoare de protecție:*

- pentru rețele electrice: - 9,40 m la linii de 20 kV (la fel și în jurul PT-urilor),

- 18,50 m la linii de 110 kV,

- 28,50 m la linii de 220 kV,

- 28,50 m la linii de 400 kV;

- pentru rețele de gaze: - 40,00 m (la fel și în jurul stației de reglare).

Art. 12

Articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului economiei și finanțelor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului mediului și dezvoltării durabile, ministrului sănătății publice, ministrului transporturilor, ministrului apărării și ministrului de interne reformei administrative.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995 (completată prin Legea nr. 159/1999), iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPPM/Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 125/1996.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcțiile și amenajările ce îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - consultarea listei categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice stabilită prin ordin comun al autorităților administrației publice centrale de specialitate, enumerate în aliniatul (2) al articolului, pentru identificarea statutului proiectului propus spre autorizare și declanșarea procedurii de reglementare a activităților cu impact asupra mediului înconjurător, în conformitate cu prevederile Legii 137/95 și Ordinului MAPPM/Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 125/1996;

b) - corelarea articolului 12 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării impactului construcției asupra zonei în care este amplasată în vederea înscrierii condițiilor de construire în certificatul de urbanism și în primul rând cu: terenuri agricole din extravilan, terenuri agricole din intravilan (necesitatea studiilor de impact asupra mediului), suprafețe împădurite (pentru evitarea pericolelor de incendiu și poluare), resursele subsolului (pentru evitarea pericolelor de surpare, explozii, poluare etc), resurse de apă și platforme meteorologice (pentru respectarea normelor de protecție sanitară și de protecție a platformelor meteorologice), zone cu valoare peisagistică, zone naturale și construite protejate (pentru protejarea peisajului și evitarea pericolelor de poluare, surpare etc), expunerea la riscuri naturale și tehnologice (pentru evitarea cumulării efectelor), asigurarea compatibilității funcțiunilor (pentru evitarea disfuncționalităților), amplasarea față de căile de comunicație (pentru evitarea accidentelor), înălțimea construcțiilor, parcaje;

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a următoarelor avize și acorduri:

- acord de mediu de la Autoritatea centrală sau regională pentru protecția mediului, în funcție de complexitatea proiectului și în conformitate cu prevederile legii, în urma elaborării și avizării studiului de impact.:

- avizul Ministerului Sănătății Publice privind respectarea Normelor de igienă,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 12

Prevederile articolului 12 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

În cazul în care funcțiunea pentru care se solicită autorizație de construire nu este pe lista cu categoriile de construcții generatoare de riscuri tehnologice, consiliul local poate stabili condițiile de autorizare sau interzicerea funcțiunii pentru un anume amplasament sau zonă.

Art. 13

Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena după sine cheltuieli impor-

tante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

- autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor de cadastru ale lucrărilor tehnico-edilitare cu indicarea zonelor de protecție și a servituților de utilitate publică;
- b) - corelarea articolului 13 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării constructibilității terenurilor și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, după cum urmează: terenuri agricole din extravilan (pentru zone de protecție sanitară, terenuri de calitate superioară ce trebuie protejate, trasee și servituți de utilitate publică), terenuri agricole din intravilan (pentru evaluarea necesităților de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, precum și a creșterii capacității rețelelor, a stațiilor de tratare, a rezervoarelor, a stațiilor de pompare și de epurare), resurse de apă și platforme: meteorologice (pentru evaluarea capacității surselor), zone cu valoare peisagistică și zone naturale și construite protejate (pentru evitarea prejudiciilor aduse mediului), construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru evaluarea impactului asupra zonei), lucrări de utilitate publică (pentru evitarea autorizării altor lucrări în zonă), reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (condițiile de bransare și racordare la rețelele existente, precum și de execuție a rețelelor noi), parcelări (pentru garantarea echipării tehnico-edilitare a terenurilor parcelate), înălțimea construcțiilor (pentru evaluarea implicațiilor asupra rețelelor edilitare din zonă);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau de serviciile publice descentralizate ale lor,
 - alte avize și acorduri, potrivit legii;
- d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 13

Prevederile articolului 13 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 14

Articolul 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația lor în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc).

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora. În acest sens, trebuie menționate construcțiile noi

din zonele protejate care, deși pot fi compatibile funcțional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condițiile cuprinse în articolele 8 și 9 ale prezentului regulament.

GENERALITĂȚI

Analiza teritoriului urban evidențiază faptul că acesta are rareori un țesut cu caracter omogen, rezultat din existența într-o anumită zonă a unei singure funcțiuni.

Mai mult chiar, țesutul urban specializat poate prezenta configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale (cazul zonelor rezidențiale, cu tipuri de locuire diferite), ceea ce conduce în procesul de elaborare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora la împărțirea, din rațiuni operaționale, a teritoriului în zone și subzone funcționale.

În urma acestei analize trebuie precizate funcțiunile dominante ale zonelor urbane, funcțiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncțiunile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI 01

În Anexa 01 la Regulamentul general de urbanism sunt prezentate, în principal, recomandări de amplasare a instituțiilor și serviciilor de interes public.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone urbane, după caz, ca funcțiune complementară,
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte, reprezentate de regulă de centrele de cartier ale localităților mai mari de 30.000 de locuitori, ce prezintă subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte),
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (campusuri universitare, zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement etc).

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în Anexa 01 impune următoarele precizări:

- sediile de birouri se pot amplasa atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități urbane, funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate;
- unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară);
- unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe. Funcționarea lor va fi condiționată de obținerea autorizației de mediu;
- serviciile industriale vor fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile;
- lăcașele de cult vor amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face eu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
- cimitirele sunt, de regulă amplasate la marginea localităților în vecinătatea bisericilor;
- amplasarea construcțiilor de locuințe față de cimitire se face respectând normele sanitare;
- construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri etc) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement;
- construcțiile pentru învățământ superior vor fi amplasate, funcție de condițiile și exigențele profilului învățământului, în intravilan, organizate în campusuri universale sau izolate;
- dispensarele urbane pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile;
- stadioanele, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodroamele, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive ce creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor pentru accesul și evacuarea spectatorilor fără a perturba traficul, precum și a spațiilor de parcare necesare fără ocuparea arterelor de circulație;
- construcțiile pentru turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Autorității Naționale pentru Turism, precum și ale normelor din Regulamentul general de urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
- hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
- hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

Aplicarea art. 14

Prevederile articolului 14 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

În lipsa unor reglementări clare privind compatibilitatea unor funcțiuni, consiliul local (sau județean) poate, pentru o anumită zonă, să interzică amplasarea unei (unor) funcțiuni, mai alea în cazurile când sunt informații că aceasta ar genera conflicte.

Art. 15

Articolul 15 - Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 02 la prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat:
$$POT = (Sc / St) \times 100$$

Suprafața construită (Sc) este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,40 mp, nișele cu aria mai mare de 0,40 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului (St) este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin regulamentul general sau prin regulamentul locale de urbanism.

În sensul Anexei 02 a Regulamentului general de urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie sau cu o funcțiune stabilită prin Planul Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în Anexa 02 la Regulamentul general de urbanism.

Referitor la zonele în care urmează să fie amplasată construcția se precizează următoarele:

- destinația zonei se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul Planului Urbanistic General;

- procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limită superioară de ocupare a terenului;

- construcțiile amplasate în zone centrale și/sau comerciale pot atinge valorile maxime procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis/înșiruite, în sistemul curților: deschise sau închise) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone;

- zonele mixte sunt reprezentate de regulă de centrele de cartier ale localităților cu peste 30.000 locuitori, care prezintă subîmpărțiri teritoriale distincte (ce pot fi delimitate prin Planul Urbanistic General), precum și alte zone cu construcții având destinații variate, unde nu este posibilă precizarea unei funcțiuni dominante la nivelul etapei de perspectivă;

- zonele rurale cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul orașelor sau satelor, ce pot fi delimitate ca subzone funcționale la întocmirea planului urbanistic;

- zonele rezidențiale reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin Planul Urbanistic General (zone și subzone funcționale) sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității;

- zonele de recreere sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare variatelor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt: unități pentru cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (pădure-parc) ș.a.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate cât mai multe.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului se vor corela cu procentele maxime de ocupare a terenului, după caz, îndeosebi pentru zona rezidențială.

Procentul de ocupare a terenurilor cu construcții va fi stabilit prin corelarea art. 15 cu prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism și în primul rând: amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor față de acesta în conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus, amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei), accese carosabile și pietonale (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelelor ocupate de acestea, în cazul accesului direct sau prin servitute de trecere), înălțimea construcțiilor (pentru stabilirea configurației volumetrice a clădirilor și determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului, luând în calcul nivelurile supraterane ale construcțiilor), parcaje (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelei ocupate de parcaje și garaje), spații verzi și plantate (pentru stabilirea procentului din suprafața parcelei ocupate de acestea, în conformitate cu prevederile Anexei 06).

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil, nemenționate în Regulamentul general de urbanism, dar înscrise în Cartea funciară, cum ar fi:

- servitutea privind picătura stărilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul anumitor conformări ale acoperișului);

- servitutea de a nu zidi pe un fond (non aedificandi).

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili, în situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonelor acesteia, valori mai mari ale POT decât cele stabilite prin prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT),

- regimul de aliniere și înălțime.

Toate formează un ansamblu de valori obligatorii de avut în vedere la autorizarea executării construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele supuse unui regim de protecție se va face în condițiile art. 9 al prezentului regulament.

Aplicarea art. 15

Prevederile articolului 15 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Pentru zona centrală se recomandă ca zonele pentru care se calculează procentul de ocupare a terenului să fie mărginite de străzi sau alei pe toate laturile. Stabilirea zonelor se va face prin Planul urbanistic zonal.

Art. 16

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind:

- prospecțiunile și explorările geologice,
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile,
- instalații pentru producerea energiei electrice,
- căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor,
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații de protecție a mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor,
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, de combatere a eroziunii de adâncime,
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, pentru administrația publică și autoritățile judecătorești, salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren), apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii.

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile amănunțite și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legilor în vigoare, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, a orașelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprierea sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile, de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

UTILIZĂRI PERMISE:

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea informațiilor din cadastrele de specialitate privind natura juridică și economică a terenurilor din Planul de Amenajare a Teritoriului Național și din documentațiile de amenajare a teritoriilor zonale și județene, privind lucrările de utilitate publică, identificarea necesităților de realizare a lucrărilor publice proprii localităților (terenuri rezervate construcțiilor de locuințe sociale și instituțiilor publice, trasee noi sau lărgiri de străzi etc), pe baza unor programe și studii de specialitate;

b) - corelarea articolului 16 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism după cum urmează: reguli de bază referitoare la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit (pentru delimitarea zonelor destinate lucrărilor de utilitate publică realizate în condițiile legii), expunerea la riscuri naturale și tehnologice (pentru asigurarea siguranței în exploatarea construcțiilor), construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru lucrările ce necesită studii de impact), asigurarea compatibilității funcțiilor, amplasarea față de aliniament (pentru lucrări viitoare de modificare a profilului longitudinal și transversal al străzilor), amplasarea în interiorul parcelei (pentru asigurarea distanțelor de protecție cerute de normele sanitare), accesele carosabile, pietonale, parcaje și echipare tehnico-edilitară (pentru evitarea producerii disfuncționalităților), înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor (pentru evaluarea impactului funcțional);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a:

- acordului de mediu pentru lucrările ce necesită studiu de impact în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și Ordinului MAPPM/Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 125/1995,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - solicitarea avizelor pentru folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole sau silvice în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, după cum urmează:

- de la organele agricole sau silvice județene, pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha,

- de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură, pentru terenuri agricole cu suprafețe până la 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe până la 50 ha,

- de la Guvern, pentru terenuri peste 100 ha, respectiv peste 50 ha;

e) - autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică situate în zone cuprinse în documentații de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate, autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică a căror realizare necesită exproprierea, condiționată de nominalizarea lucrării respective într-o documentație de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, amânarea autorizării până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, neacordarea autorizației pentru lucrările care nu îndeplinesc condițiile prezentului articol.

Prevederile articolului 16 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17

Articolul 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 03 la prezentul regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic),
- asigurarea iluminatului natural,
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire într-o zi în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

GENERALITĂȚI

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientare, distanțare și dimensionare a construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, I, L) în zilele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea clădirii o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI 03 LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

În acest sens, anexa 03 a regulamentului vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandările de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

În plus față de anexă:

- orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
- terenurile de sport în aer liber se orientează, de regulă, pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est;
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă. În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare. În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - analiza caracteristicilor proiectului, pentru verificarea modului în care sunt respectate prevederile incluse în Anexa 03;
- b) - corelarea articolului cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea stabilirii condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: amplasarea față de aliniament în vederea evaluării posibilităților de respectare a orientării specifice, precum și a respectării normelor de igienă privind însorirea (regula D mai mare sau egal ca H, unde D este distanța dintre clădiri și H este înălțimea clădirii), amplasarea în interiorul parcelei (pentru

evaluarea posibilităților de respectare a normelor de însorire atât la nivelul parcelei, cât și față de vecinătăți), parcelarea (pentru orientarea corectă a construcțiilor într-o parcelare pe teren liber), înălțimea construcțiilor (pentru respectarea normelor de însorire și de vizibilitate în cazul construcțiilor înalte);

c) - obținerea, în condițiile legii, de către solicitantul autorizației de construire a:

- avizelor organelor administrației publice interesate (Autoritatea Națională pentru Turism, Ministerul Sănătății Publice, Secretariatul de Stat pentru Culte, Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului, Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse, etc).

- altor avize și acorduri, conform legii;

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 17

Prevederile articolului 17 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 18

Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen;

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, respectând zonele de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice:

- în extravilan: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale,

- în intravilan: - străzi

Zona drumului public cuprinde:

- ampriza,

- zonele de siguranță,

- zonele de protecție.

Ampriza drumului public 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.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalezare rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997, definiția zonei drumului public așa cum figurează la alin. (2) al art. 18 va fi adaptată după cum urmează:

Zona drumului public cuprinde:

- ampriza,

- zonele de siguranță,

- zonele de protecție

(OG nr. 43/97 republicată în 1998, articolele 14 -17).

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:

- în afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de:

- 50 m în cazul autostrăzilor,

- 22 m în cazul drumurilor naționale,

- 20 m în cazul drumurilor județene,

- 18 m în cazul drumurilor comunale;

- în localitățile urbane și rurale, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalezare rutieră, iluminat, rețele publice) se stabilește prin documentații de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în pro-

prietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicație se stabilesc conform ordinului comun 34/N/M.30/3.422/4221 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, MI/Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI din 1995 și Ordinului nr. 3.376/MC/M3.556/2.102/667/ C1/4.093/2.012//14.083/D-821 din 1996 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP.

Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne, prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun de avizare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice construcții, amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă, siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică sau împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite de Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor cadastrale privind rețeaua de drumuri publice de pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale, clasificate tehnic, precum și a zonelor de protecție a acestora, obținerea informațiilor privind traseele viitoare de drumuri ce urmează a se realiza conform planurilor de amenajare a teritoriului național;

b) - corelarea articolului 18 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare față de căile de comunicație navale, feroviare sau aeriene, amplasarea față de aliniament (pentru eventuale lărgiri ale profilului transversal), accese carosabile și pietonale (pentru păstrarea fluentei circulației), reguli de privire la echiparea edilitară (pentru trasee comune pe domeniul public), parcaje (pentru păstrarea fluentei circulației);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor necesare pentru construcțiile și amenajările admise de prevederile prezentului articol, precum și a celorlalte avize necesare, conform legii:

- avizul conform al Ministerului Transporturilor prin Direcțiile de specialitate ale Administrației Naționale a Drumurilor sau al Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri pentru lucrările din zona drumului public menționate la pct. (1) al prezentului articol,

- avizul autorităților administrației publice specializate (Autoritatea Națională pentru Turism, Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, SRI, Ministerul Economiei și Finanțelor, Ministerul Sănătății Publice și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor) pentru lucrări în vecinătatea drumurilor și a zonelor de protecție a acestora,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 18

Prevederile articolului 18 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

În plus:

- în interiorul localităților, în lipsa unor documentații de urbanism aprobate (care să stabilească regimul de aliniere al clădirilor) și se consideră că nu este necesar a se întocmi o astfel de documentație (fiind prea costisitoare în comparație cu importanța clădirii pentru care se solicită autorizație de construire):

- când se solicită autorizație de construire într-o parcelă din cadrul unei zone dens construite, sau pe parcela de la marginea unei zone dens construite, emitentul actelor de autoritate poate impune prin certificatul de urbanism alinierea la clădirile existente,

- când se solicită autorizație de construire într-o parcelă izolată, emitentul actului de autoritate poate solicita prin certificatul de urbanism respectarea zonei drumului precizată în Ordonanța 43/1997.

Cele de mai sus nu se aplică în cazul zonei centrale a localității, al zonelor protejate.

Art. 19

Articolul 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- (1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:
- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
 - c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantiere navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
 - d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
 - e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *zona fluvială* se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Aplicarea art. 19

Prevederile articolului 19 nu se aplică pe teritoriul administrativ al localității ce face obiectul prezentei documentației.

Art. 20

Articolul 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor ferate de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, rețele termice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (5¹) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșuri de felul celor prevăzute la lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Regia Autonomă SNCFR.
- (5²) Amenajările și instalațiile de manipulare sau transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (5¹) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în marile gări este de 400 m.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor, distanța dintre axe este de 3,50-4,00 m. La liniile noi această distanță este de 4,20 m (pe marile linii internaționale).

Prevederile Legii 89/1998 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr. 12/1998 privind transporturile pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, precum și ale HG 44/1997 privind organizarea și funcționarea Ministerului Transporturilor, conduc la adaptarea conținutului

articolului 20 după cum urmează:

- construcțiile și instalațiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea și siguranța căilor ferate și a instalațiilor feroviare se autorizează cu avizele Companiei naționale ce gestionează infrastructura și Ministerului Transporturilor;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă la asigurarea funcționării acestora;
- limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc prin normativele emise de Ministerul Transporturilor;
- prin OUG nr. 12/1998 aprobată prin Legea nr. 89/1998, SNCFR se reorganizează prin divizare într-o companie națională, în societăți naționale și societăți comerciale. Atribuțiile fiecărei componente rezultate (inclusiv cele de autorizare a folosințelor terenurilor sau a circulației juridice a acestora) se stabilesc prin acte normative specifice;
- în zona de siguranță, protecție și funcționalitate rețelei de metrou a municipiului București, autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul METROREX RA și al Ministerului Transporturilor conform Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor;
- delimitarea zonelor de siguranță, protecție și funcționalitate a traseelor rețelei de metrou (existente și propuse) va fi comunicată prin grija Ministerului Transporturilor, Consiliului General al Municipiului București care va stabili, după caz zonele de servitute.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor cadastrale pentru căi ferate (respectiv trasee de metrou) și a informațiilor privind lucrările nou propuse care pot conduce la exproprieri pentru cauză de utilitate publică sau instituirea de servituți în conformitate cu prevederile legii.
- b) - corelarea articolului 20 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, amplasarea față de drumuri publice și cursuri de apă navigabile (pentru poduri și pasaje denivelate sau la nivel), retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat (pentru lucrările din zonele de frontieră);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor, în conformitate cu prevederile legale, după cum urmează:
 - avizul Ministerului Transporturilor și Companiei Naționale ce gestionează infrastructura feroviară pentru lucrări privind căile ferate,
 - acordul Autorității Centrale de Protecția Mediului sau teritoriale pentru construcțiile ce necesită studii de impact asupra mediului,
 - alte avize și acorduri conform legii.
- d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 20

Prevederile articolului 20 nu se aplică pe teritoriul administrativ al localității ce face obiectul prezentei documentației.

Art. 21

Articolul 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Aplicarea art. 21

Prevederile articolului 21 nu se aplică pe teritoriul administrativ al localității ce face obiectul prezentei documentației.

Art. 22

Articolul 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Aplicarea art. 22

Prevederile articolului 22 nu se aplică pe teritoriul administrativ al localității ce face obiectul prezentei documentației.

Art. 23

Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniere la clădirile existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai

apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuire.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau ne paralelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri etc).

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane.

Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente în zonă.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și, după caz, în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei, se pot aplica prevederile alin. (3) din articolul 23 al regulamentului general de urbanism.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit al regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (Plan Urbanistic Zonal, Plan Urbanistic de Detaliu).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (H mai mic decât D), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor pot apărea următoarele excepții de la această regulă:

- atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța dintre fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă;

- atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite, măsurată conform prevederile alin.(2) al prezentului articol.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile alin. (1) și (2) ale prezentului regulament, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia țesutului urban etc).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor cadastrale și a informațiilor referitoare la situația zonei în care va fi amplasată construcția (zonă protejată, zonă cu fond construit valoros, zonă insalubră propusă pentru restructurare etc, precum și la modul specific de amplasare a construcțiilor față de aliniament și înscrierea acestor condiționări în certificatul de urbanism;

b) - corelarea articolului 23 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: regulile bază privind modul de ocupare a terenurilor, lucrări de utilitate publică (pentru eventualele necesități de corectări de trasee și lărgiri de drumuri ce pot schimba aliniamentul existent), orientarea față de punctele cardinale (în vederea evaluării condițiilor de însorire, în funcție de modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea orientărilor recomandabile sau impuse), amplasarea față de drumurile publice, amplasarea în interiorul parcelei (pentru suprafețe construibile rezultată din retragerile impuse față de limitele laterale și aliniament), înălțimea construcțiilor, împrejuriri (pentru separarea domeniului public de cel privat);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizului Autoritatea națională pentru Turism, MLPAT (MDLPL), Ministerului Culturii și Cultelor, Ministerului Sănătății Publice, Secretariatului de Stat pentru Culte etc, în funcție de destinația construcțiilor și a altor avize și acorduri legale;

d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 23

Prevederile articolului 23 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 24

Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apar-

ținând 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;

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând în obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți,

în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite, curți închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate,
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei,
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale amplasate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare construcții industriale, amenajări comerciale etc);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a clădirilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul co-pertinelor mari, piloți înalți, parcaje auto etc);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție atunci când e necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale late de minimum 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc).

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor cadastrale, a informațiilor referitoare la tipologia țesutului urban existent și a modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă, preconizat pentru dezvoltările unor zone urbane și indicarea condițiilor de realizare prin certificatul de urbanism;
- b) - corelarea articolului 24 cu celelalte articole ale regulamentului, în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: reguli de bază privind modul de ocupare a terenului (pentru stabilirea construibilității terenului), procentul de ocupare a terenului (pentru încadrarea în limitele valorii maxime stabilite pentru parcelele din zonă), orientarea față de punctele cardinale (pentru verificarea modului în care proiectul respectă normele de igienă referitoare la însorire și iluminat natural, precum și orientările față de punctele cardinale arătate în Anexa 03), amplasarea față de aliniament (pentru determinarea suprafeței pe care poate fi amplasată construcția rezultată în asigurării retragerilor față de limitele parcelei), accese carosabile și pietonale (pentru determinarea procentului din suprafața parcelei ocupate de acestea), racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (pentru realizarea echipării edilitare cu respectarea normelor sanitare), parcelarea (pentru identificarea dimensiunilor minime admisibile pentru parcelele pe care se execută construcții în sistem izolat, cuplat sau înșiruit), înălțimea construcțiilor (pentru corelarea cu înălțimea medie a zonei și cu cea a clădirilor învecinate), parcaje (pentru asigurarea parcarii pe suprafața parcelei), spații verzi și plantate (pentru asigurarea necesarului de spații plantate pe parcelă), împrejmuiri;
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizului unității teritoriale de pompieri militari privind asigurarea condițiilor minime necesare intervenției în caz de incendiu, a avizului sanitar, precum și a celorlalte avize și acorduri prevăzute de lege;
- d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 24

Prevederile articolului 24 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25

Articolul 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la drumurile publice este accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare/ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, prin care proprietarul al cărui teren este înfundat (fără ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarea fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se evidențiază în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației locale.

Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum se servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. (2) al art. 25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

Prin autorizația specială de construire precizată la alin. (4) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției corespunzător condițiilor de amplasament;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu - artere de categoria I (6 benzi), categoria II (4 benzi) și III (2 benzi) cu circulație continuă sau discontinuă;
- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Pentru accesele carosabile directe specificate în anexa 4 punctele 4.1.1 și 4.2.1 (construcții administrative de tipul sediilor pentru servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice, prefecturi, primării și unități financiar-bancare), în cazul localităților care nu dispun de artere de categoriile I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria II (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare-ieșire etc).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de peste 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceți pietonale), cu lățime de minimum 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanța D (redușă).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. (4) al prezentului regulament: este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice etc) stabiliți prin lege.

UTILIZĂRI PERMISE:

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor din alin. (2) al prezentului articol.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corecte, în conformitatea cu prevederile legii.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- obținerea datelor de cadastru privind rețeaua de circulație și transport existentă și serviciile de utilitate publică legal instituite, precum și a prevederilor planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și a studiilor de fundamentare a acestora;
- corelarea articolului 25 cu celelalte articole ale regulamentului general de urbanism, în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, zone construite protejate, expunerea la riscuri naturale, construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, asigurarea echipării edilitare, asigurarea compatibilității funcțiunilor, procentul de ocupare a terenului, lucrări de utilitate publică, amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei, accese pietonale, proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, parcaje;
- obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor eliberate de administratorul drumurilor, după cum urmează:
 - avizul Administrației Naționale a Drumurilor pentru înființarea sau dezvoltarea unor obiective care necesită acces direct sau indirect la drumurile naționale deschise traficului internațional,
 - avizul Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri pentru accesele carosabile ale construcțiilor din drumurile publice naționale și din tronsoanele acestora care traversează localitățile (cu excepția municipiilor),
 - avizul serviciilor de specialitate din cadrul consiliilor județene și locale pentru accese din arterele urbane de orice categorie (inclusiv tronsoane DN și DJ) din municipii,
 - avizul unității teritoriale de pompieri și alte avize și acorduri legale;
- emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 25

Prevederile articolului 25 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 26

Articolul 26 - Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de exemplu 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.

Reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale, de regulă, în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc,
- piețe pietonale etc.

Proiectarea căilor pietonale se face în funcție de importanța fluxurilor de pietoni din orele de vârf ale traficului, de direcția și sensul major al deplasării și de caracterul deplasării.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate - tuneluri sau pasarele - față de circulația vehiculelor,

În aceste condiții aplicarea art. 26 - Accese pietonale se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

UTILIZĂRI PERMISE:

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale. Zonarea teritoriului trebuie să asigure corelarea tuturor tipurilor de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, conform funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Căile și accesul pietonale sunt, de regulă, autorizate ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Prevederile art. 26 - Accesul pietonale pot fi aplicate în procedura de dare a autorizației de construire astfel:

a) - pentru cazurile în care accesul pietonale constituie componente ale unor ansambluri de construcții sau ale unor lucrări tehnico-edilitare majore, pentru care se solicită autorizație de construire, în aplicarea art. 26 se va evidenția cu prioritate rolul funcțional al acceselor funcționale în cadrul acestor construcții;

b) - pentru cazurile în care accesul pietonale reprezintă lucrări independente, prevederile art. 26 se aplică pentru aspectele de încadrare urbană și funcționalitate. Se vor evidenția condițiile de amplasare, spațiile de siguranță și condițiile de protecție ale pietonilor.

Vor fi obținute avizele și acordurile prevăzute de lege;

c) Autorizarea construcțiilor sau respingerea autorizației de construire se va face după corelarea prevederilor art. 26 cu cele ale următoarelor articole: art. 23 - Amplasarea față de aliniament (pentru identificarea modului în care se poate asigura circulația pietonilor), art. 25 - Accesul carosabil, art. 30 - Parcelarea (pentru modul de rezolvare a accesului, inclusiv instituirea unor servituti de trecere).

Aplicarea art. 26

Prevederile articolului 26 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile ajutătoare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 27

Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, sau să construiască noi rețele

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate; de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc).

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Reteaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă cu apă potabilă și industrială a localităților aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Reteaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Reteaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Prevederile regulamentului general de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general;

- când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă. se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local.

- când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungască rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mă-

rească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism;

- când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

a) - obținerea datelor de cadastru necesare pentru realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele existente și a informațiilor privind traseele noilor rețele, pentru instituirea serviciilor;

b) - corelarea art. 27 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea evaluării construibilității terenului și a condițiilor de amplasare a construcției în corelare cu posibilitățile de realizare a racordurilor la rețelele edilitare publice, pentru eliberarea certificatului de urbanism, și în primul rând cu: terenuri agricole din extravilan (pentru lucrările de gospodărire comunală necesare dezvoltării capacităților rețelelor existente), terenuri agricole din intravilan (pentru extinderi de rețele existente), procentul de ocupare a terenului (pentru stabilirea unei corelări între suprafața construită și capacitatea rețelelor edilitare), lucrări de utilitate publică (pentru stabilirea serviciilor ce decurg din realizarea noilor lucrări edilitare), amplasarea lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație, amplasarea față de aliniament (pentru respectarea distanțelor de protecție ale rețelelor edilitare), amplasarea în interiorul parcelei (pentru posibilități de prevenire și stingere a incendiilor în zonele fără rețele de alimentare cu apă), realizarea de rețele edilitare și proprietatea publică asupra lor (pentru reglementarea problemelor juridice și financiare), parcelarea (pentru stabilirea dimensiunilor minimale ale loturilor în zonele cu echipare în sistem individual și dimensionarea economică a rețelelor în sistem centralizat), înălțimea construcțiilor (pentru aprecierea impactului asupra capacității rețelelor existente în zonă);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor pentru construcțiile și amenajările admise de prevederile prezentului regulament:

- avize eliberate de autoritățile administrației publice specializate sau a serviciilor publice ale acestora, descentralizate la județe,

- avize eliberate de regiile de specialitate, subordonate consiliilor locale,

- alte avize și acorduri, conform legii;

d) - autorizarea cu sau fără prescripții, sau respingerea autorizării în funcție de posibilitățile locale concrete de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare.

Aplicarea art. 27

Prevederile articolului 27 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 28

Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Bransamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul, construcțiile aferente (cămin, vană golire etc).

Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Bransamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Bransamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare.

CONDITII DE REALIZARE A REȚELOR EDILITARE:

- în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări;

- conform legislației, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz;

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii;

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;

- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;

- realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor

sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar);

- în vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare se va proceda la corelarea prezentului articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism și în primul rând cu: terenuri agricole din intravilan și extravilan, asigurarea echipării edilitare (pentru aprecierea posibilităților financiare și tehnice ale administrațiilor publice și ale investitorilor interesați în executarea lucrării), procentul de ocupare a terenului, lucrări de utilitate publică, amplasarea lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație, accese carosabile și pietonale (pentru corelarea realizării lucrărilor), racordarea la rețelele edilitare publice existente și proprietatea publică asupra acestora (pentru identificarea soluțiilor tehnico-economice ce urmează a fi adoptate și stabilirea regimului juridic al noilor lucrări), parcelarea (pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului), înălțimea construcțiilor;

- obținerea avizelor și acordurilor serviciilor publice descentralizate și a regiilor de specialitate și a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale;

- emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 28

Prevederile articolului 28 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Art. 29

Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELOR EDILITARE:

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene sau a consiliilor locale în localitățile cu o populație de peste 30.000 locuitori.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților. Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot fi proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea administrației publice stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Condițiile impuse prin prezentul articol se vor corela cu prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism și în special cu: terenuri agricole din intravilan (urmărindu-se valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele edilitare), asigurarea echipării edilitare (pentru stabilirea condițiilor de execuție a lucrărilor edilitare), lucrări de utilitate publică, amplasarea față de căile de comunicație, amplasarea față de aliniament (pentru aprecierea condițiilor de branșare și racordare), accese carosabile și pietonale (pentru coordonarea executării lucrărilor), reguli cu privire la echiparea edilitară, parcelarea (pentru aprecierea efortului tehnic și financiar pe care îl presupun lucrările de echipare a terenurilor).

Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz, va fi precedată de constatarea respectării prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Aplicarea art. 29

Prevederile articolului 29 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

În plus:

- în proiectele prezentate spre autorizare trebuie să se precizeze clar părțile de rețele edilitare care vor intra, după execuție, în domeniul public,

- autoritatea administrației publice nu va autoriza proiectele care nu precizează părțile de rețele ce vor intra în domeniul public (indiferent de finanțare și de beneficiar).

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 30

Articolul 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atribuțiile de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (înșușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

Prevederile alin. (2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri etc) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerii față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile din Codul Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;

- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;

- folosința terenului parcelelor:

- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificității datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante);

- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;

- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul regulament prevede pentru parcelările noi suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot, în cazul când se realizează construcții în regim închis (înșiruite, covor etc) și respectiv o suprafață de minimum 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, când se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Este recomandabil ca locuințele înșiruite să constituie un front construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc) cu caracter temporar până la realizarea rețelilor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

În zonele de parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (existente în special în orașele mari, unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea informațiilor cadastrale și referitoare la posibilitățile de echipare tehnico-edilitară a zonei;

b) - corelarea art. 30 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea identificării condițiilor de constructibilitate a terenurilor, precum și a modului de amplasare, conformare și echipare edilitară a parcelelor, pentru înscrierea acestora în certificatul de urbanism și în primul rând cu: reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor (pentru verificarea constructibilității suprafețelor parcelate), orientarea față de punctele cardinale (pentru corecta orientare a construcțiilor în vederea respectării normelor sanitare referitoare la însorire), amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor impuse prin regimul de aliniere), amplasarea în interiorul parcelei (pentru respectarea distanțelor minime impuse față de vecinătăți), accese carosabile și pietonale (pentru asigurarea accesibilității - direct sau prin servitute - la construcțiile propuse, pentru persoane, autoturisme și vehicule speciale de intervenție), reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pentru stabilirea condițiilor de echipare în sistem individual sau colectiv), înălțimea construcțiilor, aspectul exterior al construcțiilor, parcaje (pentru asigurarea necesarului de parcaje pe parcelă), spații verzi și plantate (pentru respectarea cerințelor Legii protecției mediului nr.137/1995 și a Anexei 06 a prezentului regulament), împrejurimi.

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de parcelare a avizelor organelor administrației publice centrale specializate (Autoritatea Națională pentru Turism pentru parcelările în stațiuni turistice, Ministerul Apărării, Ministerul Internelor Reformei Administrative și SRI pentru parcelările din vecinătatea zonelor speciale din intravilan, Comisia Zonelor Protejate Construite pentru parcelări în zonele de protecție ale monumentelor și ansamblurilor istorice, MAPPM și MLPAT (MDLPL) pentru parcelări în zonele naturale protejate, precum și cele ale unităților descentralizate în teritoriu ale MAPPM, Ministerului Culturii și Cultelor, Ministerului Sănătății Publice și Ministerului Internelor și Reformei Administrative).

d) - emiterea autorizației de executare a parcelării sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 30

Prevederile articolului 30 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate, în toate cazurile, autorizându-se numai construcții pe parcele constructibile.

Se recomandă ca la solicitarea Certificatului de urbanism pentru parcelări să se ceară întocmirea unui Plan urbanistic de detaliu (pentru un număr mic de parcele cu aceeași funcțiune) sau a unui Plan urbanistic zonal (pentru parcelarea unei suprafețe mai mari și care va cuprinde mai multe funcțiuni).

Se va solicita, în mod obligatoriu, una din documentațiile de urbanism de mai sus când este în cauză o parcelare în zona centrală a localității sau într-o zonă dens construită.

Art. 31

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, astfel:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit;

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban

- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);

- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelilor tehnico-edilitare din zonă;

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor cadastrale și a celor referitoare la statutul zonei în care urmează a fi amplasată construcția (zonă protejată, zonă liberă de construcții sau parțial construită, zonă dens construită), la înălțimea medie a construcțiilor, la situația echipării cu rețele tehnico-edilitare și a rețelei de circulație carosabilă și pietonală pentru înscrierea în certificatul de urbanism.
- b) - corelarea articolului 31 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu: reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor (pentru verificarea modului în care documentația tehnică respectă condițiile impuse de acestea, înscrise în certificatul de urbanism), procentul de ocupare al terenului, orientarea față de punctele cardinale (corelare cu funcțiunea construcției), amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei, reguli referitoare la asigurarea acceselor obligatorii și la echiparea tehnico-edilitară, aspectul exterior al construcțiilor, parcaje (pentru asigurarea capacității de parcare pe parcelă);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor autorităților administrației publice specializate, în funcție de cerințele legislației specifice;
- d) - emiterea autorizației de construire pentru construcțiile care îndeplinesc condițiile impuse prin prezentul articol, sau autorizarea în conformitate cu reglementările planului urbanistic zonal aprobat.

Aplicarea art. 31

Prevederile articolului 31 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate.

În anumite situații deosebite emitentul actului de autoritate poate solicita, prin Certificatul de urbanism:

- studii de volumetrie,
- variante de compoziție,
- avizul comisiei tehnice locale sau a unei alte comisii de specialitate,
- pentru construcții sau zone importante (mai ales când în cauză sunt și clădiri publice) se poate organiza concurs de idei sau de proiectare.

Art. 32

Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie, compoziția urbană etc.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de baza care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea gurilor.

Construcțiile de orice natură ce urmează a se efectua în zonele protejate de interes național vor fi autorizate numai cu avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, în condițiile legii.

Aplicarea art. 32

Prevederile articolului 32 sunt mai mult reguli de proiectare și de compoziție urbanistică și țin de specificul zonei, personalitatea autorilor și de practic în domeniu.

În cazul în care emitentul actului de autoritate are dubii asupra respectării articolului poate solicita, prin Certificatul de urbanism:

- studii de volumetrie,
- variante de compoziție,
- avizul comisiei tehnice locale sau a unei alte comisii de specialitate,
- pentru construcții sau zone importante (mai ales când în cauză sunt și clădiri publice) se

poate organiza concurs de idei sau de proiectare.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 33

Articolul 33 - Parcaje

- 1 (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 05 la prezentul regulament.

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația diferitelor tipuri de autovehicule.

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia etc.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Anexa 05 la Regulamentul general de urbanism cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Se va folosi în mod obligatoriu în toate fazele de realizare a unei investiții.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

a) - obținerea datelor de cadastru general și de specialitate pentru rețelele edilitare existente ce pot fi afectate de construcția spațiilor de parcare sau a garajelor când acestea se realizează în construcții sau amenajări independente. precum și informații privind traseele propuse pentru rețelele edilitare, cu sau fără zone de protecție, pentru care se instituie servituți;

b) - corelarea articolului 33 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu următoarele (detaliat pe articole pe parcursul prezentei documentații): reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare față de căile de comunicație, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei (pentru asigurarea spațiilor de parcare și garare în interiorul parcelei), accese carosabile și pietonale, parcelarea (pentru corelarea dimensiunilor parcelei cu funcțiunea clădirilor și asigurarea capacității de parcare necesară), înălțimea construcției (pentru stabilirea suprafeței de parcare necesare și a tipurilor de amenajare specifică permisă);

c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului pentru parcajele cu accese din drumurile publice sau realizate pe domeniul public, de la Direcțiile Regionale de Drumuri și Poduri sau Direcția Poliției Rutiere, după caz;

d) - obținerea avizelor organelor administrației publice specializate, pentru categoriile de construcții care cad sub incidența unei legislații specifice care reglementează și norme minimale pentru parcare (Autoritatea Națională pentru Turism etc),

- alte avize și acorduri legale;

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 33

Prevederile articolului 34 se vor aplica așa cum sunt arătate.

În plus:

- pentru disfuncțiile determinate de lipsa parcajelor, care generează conflicte mari între funcțiunile zonei se vor lua măsuri de rezolvare, care pot merge până la interzicerea unei activități (obligatorii în cazul în care autorizarea s-a făcut în mod fraudulos).

Art. 34

Articolul 34 - Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 06 la prezentul regulament.

Spatiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban. În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

MODUL DE APLICARE A ANEXEI 06 A REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM:

Valorile prevăzute în Anexa 06 a prezentului regulament privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale și orientative.

Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin intermediul documentației de urbanism.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR:

În completarea art. 34 și anexei 06 a Regulamentului general de urbanism se aduc unele recomandări cu caracter orientativ, privind dimensionarea spațiilor verzi și plantate ale localităților amplasate pe terenuri publice:

Parcuri și grădini orășenesti

Pentru dimensionarea spațiilor verzi la nivelul localităților, se recomandă următorii indici orientativi:

- orașe sub 20 mii locuitori: 6-8 mp/locuitor;
- orașe între 20 și 50 mii locuitori: 7-8 mp/locuitor;
- orașe între 50 și 100 mii locuitori: 8-12 mp/locuitor;
- orașe peste 100 mii locuitori: 10-14 mp/locuitor.

Variabilitatea acestor indici este în funcție de zona geografică, climă și alte condiții locale.

Aceste suprafețe se referă la parcuri și grădini publice cu o suprafață minimă de 0,5 ha.

Nu se includ în aceste suprafețe terenurile școlare de sport, plantațiile de protecție și de aliniament, parcuri specializate (dendrologice, pădure-parc etc);

Zone de agrement

- cererea potențială: total populație,
- normă orientativă de 15 -17 ha/1000 de locuitori,
- suprafața deservită: total localitate,
- raza de servire: 25 - 30 km.

Aplicarea art. 34

Prevederile articolului 34 se vor aplica în felul următor:

- localitatea, ca de altfel toate localitățile din mediul rural din județul Vâlcea, se încadrează în normele sanitare de dimensionare a spațiilor verzi;

- în cazul unei lipse majore de spații verzi și plantate, constatate pentru o anumită zonă puternic construite (mai ales cu unități de producție de orice fel), Consiliul local va stabili măsurile de aplicat (cu ocazia autorizării sau separat) pentru ducerea la parametrii recomandați.

Art. 35

Articolul 35 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, gard viu), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice. Au un caracter strict utilitar, dar sunt și de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de Codul Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFORMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:

Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețe acestora);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane sau rurale cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

- elemente funcționale (porți de acces carosabil/pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare);

- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare, în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);

În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejuririlor:

- împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiecte speciale etc) sau de modul tradițional de realizare a împrejuririlor în diferite zone geografice;

- împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

- în zonele protejate împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente în domeniu;

- se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant;

- toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

APLICARE

- autoritățile administrației publice locale pot fixa, prin regulamente specifice, condițiile care vor defini configurația generală, înălțimea, materialele, culoarea, amplasarea și raportul față de domeniul public (porți, carosabile, pietonale) ale împrejuririlor;

- la emiterea certificatului de urbanism este recomandabilă corelarea art. 35 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, după cum urmează: terenuri agricole din extravilan, terenuri agricole din intravilan, zone cu valoare peisagistică și zone naturale și construite protejate, amplasarea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, parcelarea (pentru asigurarea protecției proprietății în conformitate cu prevederile Codului Civil), înălțimea construcțiilor, aspectul exterior al construcțiilor (pentru păstrarea coerenței și calității peisajului urban);

- obținerea avizelor și acordurilor legale;

- emiterea autorizației de construire, în condițiile în care documentația tehnică propusă spre autorizare respectă cerințele de realizare a împrejuririlor.

Aplicarea art. 35

Prevederile articolului 35 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.

Șef de proiect

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

3. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36

Articolul 36 - Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente, autorizarea construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Elaborarea documentațiilor de urbanism va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului general de urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

Potrivit prevederilor din HGR nr. 525/1996 (modificată prin HGR nr. 59/1997 și HGR nr. 960/1999), consiliile locale vor asigura elaborarea și vor aproba, conform legii, planurile urbanistice generate și regulamentele aferente, eșalonat până la data de 1 decembrie 1999, conform termenelor stabilite de MLPAT (MDLPL) în urma verificărilor efectuate în teritoriu. În situația în care localitățile dețin documentații de urbanism elaborate anterior lunii iunie 1996, consiliile locale vor urmări actualizarea acestora în conformitate cu RGU până la data de 1 decembrie 1999. Finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și regulamentelor locale de urbanism se va face conform prevederilor HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexă).

Autorizarea directă constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare).

În acest caz, condițiile de constructibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului general de urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei (zone centrale, zone protejate etc), autorizarea executării lucrărilor de construire se va face în temeiul și cu respectarea unui PUZ, întocmit, avizat și aprobat conform legii.

Aplicarea art. 36

Prezentul Regulament local de urbanism dezvoltă și detaliază articolele din Regulamentul general de urbanism, păstrând și numerotarea.

După aprobarea Planului urbanistic general și a Regulamentului local de urbanism aferent nu se mai permite autorizarea directă.

Art. 37

Articolul 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Aplicarea art. 37

Autoritatea administrație publice este obligată să controleze respectarea de către proprietari a destinației unui teren (prevăzută în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului) sau a unei construcții (stabilită prin autorizația de construire sau de funcționare).

Nerespectarea destinației unui teren sau unei construcții, care poate aduce prejudicii statului (prin plata altor impozite și taxe decât cele corecte), constituie contravenție (dacă legea nu prevede altfel) și se sancționează conform legii.

Art. 38

Articolul 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului internelor și reformei administrative și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

De asemenea, după caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor studii și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției etc).

În toate situațiile, emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce stă la baza emiterii autorizației de construire în conformitate cu dispozițiile cuprinse în ordinul comun al MLPAT (MDLPL) și Direcția pentru Administrație Publică Locală la care face referire prezentul articol din Regulamentul general de urbanism.

Aplicarea art. 38

Prevederile articolului 38 se aplică întocmai cum sunt arătate mai sus.

În plus:

- autoritatea administrație publice emitentă de Certificate de urbanism și de Autorizații de construire este obligată să solicite obținerea avizelor și acordurilor de la organismele stabilite de organele abilitate, în funcție condițiile specifice ale fiecărui amplasament.

- autoritatea administrație publice poate stabili, în condițiile legii, și alte organisme locale interesate, de la care solicitantul autorizație să ceară aviz, sau acord.

Art. 39

Articolul 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

PRECIZĂRI

Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice.

Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzute de lege.

În situația de litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 29/1990.

Contenciosul administrativ este activitatea de soluționare, cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente, a conflictelor juridice în care cel puțin una din părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ de autoritate, ori de refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut.

Aplicarea art. 39

Autoritatea administrație publice este obligată să respecte termenele de eliberare a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism, Autorizația de construire, Avize, Acorduri). Termenele sunt stabilite de legi sau de regulamentele de aplicare a legilor.

Art. 40

Articolul 40 - Anexele regulamentului

Anexele 01-06 fac parte integrantă din prezentul regulament.

PRECIZĂRI

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, prezentul Regulament cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând prescripții, reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor, după cum urmează: Anexa 01 - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, Anexa 02 - Procentul de ocupare a terenurilor, Anexa 03 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, Anexa 04 - Accese carosabile, Anexa 05 - Parcaje, Anexa 06 - Spații verzi și plantate

Se mai prezintă:

Anexa A - Glosar de termeni utilizați

Aplicarea art. 40

Anexele Regulamentului general de urbanism conțin norme tehnice obligatorii pentru realizarea oricărei construcții și sunt utile: investitorului, proiectantului, verificatorului de proiecte, experților, organelor emitente de avize și acorduri și de acte de autoritate (Certificat de urbanism și Autorizație de construire), constructorului și utilizatorului (beneficiarului) construcției.

Șef de proiect

Arh.  POPESCU CONSTANTIN

4. ANEXE

ANEXA 01

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

01. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Sediul Parlamentului, 02. Sediul Președinției, 03. Sediul Guvernului, 04. Sediul Curții Supreme de Justiție, 05. Sediul Curții Constituționale, 06. Sediul Consiliului Legislativ, 07. Sedii de ministere.	- Capitala României, în zona centrală
08. Sedii de prefecturi, 09. Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	- Municipii reședințe de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
10. Sedii de primării	- Municipii/orașe/comune, în zona centrală
11. Sedii de partid - Central - Filiale	- Capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație, - Municipii/orașe/reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
12. Sedii de sindicate, culte, fundații, de organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc	- Municipii/orașe/reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
13. Sedii de birouri	- Municipii/orașe/reședințe comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație, în zone de interes

02. CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Sediul Banca Națională a României - Central - Filiale	- Capitala României, în zona centrală - Sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală
02. Sedii de bănci - Central - Filiale	- Capitala României, municipii reședință de județ, zona centrală - Sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
03. Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.	- În zona centrală, de interes

03. CONSTRUCȚII COMERCIALE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Comerț nealimentar	- În zonele de interes comercial
02. Magazin general	- În zona centrală, zona rezidențială, centrul de cartier (se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor, a industriilor nocive)
03. Supermagazin (supermarket)	- În zona centrală, zona rezidențială, centrul de cartier (se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive)
04. Piață agroalimentară	- În zona de interes comercial sau la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât comercială
05. Comerț alimentar	- În zona de interes comercial (se va evita amplasarea în zonele puternic poluate)
06. Alimentație publică	- În zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement (se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului)
07. Servicii	- În zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement (se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit, se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale)
08. Autoservice	- La limita zonei industriale (se vor evita sursele de poluare, posturile de transformare și zonele publice)

04. CONSTRUCȚII PENTRU CULT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Lăcașe de cult	- Alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea

		prevederilor legale
02.	Mănăstiri	- În afara localităților (extinderea mănăstirilor vechi - monumente - se va face cu respectarea prevederilor legale)
03.	Schituri	
04.	Cimitire	- La marginea localității (extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale)

05. CONSTRUCȚII PENTRU CULTURĂ

TIPUL CONSTRUCȚIEI		AMPLASAMENT
01	Expoziții	- În zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde (este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement, se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante)
02	Muzee	
03	Biblioteci	
04	Cluburi	
05	Săli de reuniune	
06	Cazinouri	
07	Case de cultură	
08	Centre și complexe culturale	
09	Cinematografe	
10	Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși	
11	Săli polivalente	
12	Circ	- În zona de agrement/zona verde a localității

06. CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Învățământ preșcolar (grădinițe)	- În zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
02. Școli primare	- În zonele și cartierele de locuit, distanța maximă 1000 m de parcurs
03. Școli gimnaziale	
04. Licee	
05. Școli postliceale	
06. Școli profesionale	
07. Învățământ superior	

07. CONSTRUCȚII PENTRU SĂNĂTATE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Spital clinic universitar	- În campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
02. Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)	- În zona destinată dotărilor pentru sănătate în funcție de profilul spitalului, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
03. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici private)	
04. Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)	- În zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc), se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
05. Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3 cu 600, 1.200, 2.400 consultații/zi)	- Independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
06. Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	- Independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
07. Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	
08. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	- În cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
09. Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 .. n grupe)	- În cadrul unor construcții publice/locuințe, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu), se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
10. Leagăn de copii	- În general în zone extraorășenești, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

08. CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU SPORT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Komplexe sportive	- În zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
02. Stadioane	
03. Săli de antrenament pentru diferite sporturi	
04. Săli de competiții sportive (specializate, polivalente)	- De preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement
05. Patinoare artificiale	- În zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
06. Poligoane pentru tir	
07. Popicării	

09. CONSTRUCȚII DE AGREMENT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01. Locuri de joacă pentru	- În cadrul zonei de locuit, se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și

	copii	vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
02.	Parcuri	- Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații
03.	Scuaruri	(aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

10. CONSTRUCȚII PENTRU TURISM

	TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01.	Hotel *_*****	- În zone nepoluante, bogat plantate, se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice, se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
02.	Hotel apartament *_*****	
03.	Motel *_**	
04.	Vile **_*****	
05.	Bungalouri *_***	- În perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere
06.	Cabane *_***	- În zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
07.	Campinguri *_****	- În locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile)
08.	Sate de vacanță **_***	

11. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

	TIPUL CONSTRUCȚIEI	AMPLASAMENT
01.	Locuințe de orice fel	- Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

ANEXA 02

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, astfel:

01. DUPĂ DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE SE AMPLASEAZĂ CONSTRUCȚIA

ZONA	%
01. Zone centrale	80
02. Zone comerciale	85
03. Zone mixte	70
04. Zone rurale	30
05. Zone rezidențiale:	
- exclusiv cu locuințe P ...P+2	35
- cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri	20
- predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)	40
06. Zone industriale:	
- pentru cele existente nu se prevede procent maxim de ocupare	
- pentru cele propuse se stabilește prin studiile de fezabilitate	
07. Zone de recreere	nu se prevede procent maxim de ocupare a terenului

02. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL TERENULUI

A. Pentru construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

B. La construcții de învățământ amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție,
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată,
- zona terenurilor și instalațiilor sportive,
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe de copii) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25 % teren ocupat de construcții,
- 75 % amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină cu flori).

C. Pentru construcții de sănătate amplasamentul va fi organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții,
- zona accese, alei, parcaje,
- zona verde, cu rol de decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în ANEXA 01, capitolul 07, punctele 5 (Dispensar policlinic gr. 1, 2, 3 cu 600, 1.200, 2.400 consultații/zi), 6 (Dispensar urban cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) și 7 (Dispensar rural cu

2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului (pentru cele trei zone funcționale) este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșe speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții,
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon),
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc,
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20 %.

D. Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în ANEXA 01, capitolul 08, punctele 01 (complexe sportive), 02 (stadioane), 03 (săli de antrenament pentru diferite sporturi), 04 (săli de competiții sportive, specializate sau polivalente) și 05 (patinoare artificiale) amplasamentul trebuie să permită organizarea în 3 zone funcționale, dimensionate după capacitatea construcției:

- zona pentru construcții,
- zona pentru spații verzi,
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive,
- 30 % pentru spații verzi,
- 20 % pentru alei, drumuri și parcaje

E. Pentru construcțiile și amenajările cuprinse în ANEXA 01, capitolele 01-Construcții administrative (Sediul Parlamentului, Sediul Președinției, Sediul Guvernului, Sediul Curții Supreme de Justiție, Sediul Curții Constituționale, Sediul Consiliului Legislativ, Sedii de ministere, Sedii de prefecturi, Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, Sedii de primării, Sedii de partid - central și filiale, Sedii de sindicate, culte, fundații, de organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, Sedii de birouri), 02-Construcții financiar-bancare (Sediul Banca Națională a României - central și filiale, Sedii de bănci - central și filiale, Sedii de societăți de asigurări de bunuri și/sau de persoane, burse de valori și mărfuri), 03-Construcții comerciale (Comerț nealimentar, Magazin general, Supermagazin sau Supermarket, Piață agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică, Servicii, Autoservice), 04-Construcții pentru cult (Lăcașe de cult, Mănăstiri, Schituri, Cimitire), 05-Construcții pentru cultură, numai punctele 01 (Expoziții), 02 (Muzee) și 03 (Biblioteci), 07-Construcții pentru sănătate, numai punctele 08 (Alte unități - centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), 09 (Creșe și creșe speciale pentru copii cu 1, 2 .. n grupe) și 10 (Leagăn de copii), 09-Construcții de agrement (Locuri de joacă pentru copii, Parcuri, Scururi), 10-Construcții pentru turism (Hotel *_*****, Hotel apartament *_*****, Motel *_**, vile **_*****, Bungalouri *_****, Cabane *_****, Campinguri *_****, Sate de vacanță **_****) și 11-Construcții de locuințe vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA 03

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR față de punctele cardinale

<i>TIPUL CONSTRUCȚIEI</i>	<i>ORIENTAREA</i>
Construcții administrative Construcții financiar-bancare Construcții comerciale	- Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a celor pentru birouri - Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a celor pentru birouri - Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare
Construcții pentru cult Construcții pentru cultură, numai la: - expoziții - muzee - biblioteci - centre și complexe culturale	- Condițiile de orientare sunt date de specificul fiecărui cult - Sălile de lectură și sălile de expunere vor fi orientate nord, nord-est sau nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările tehnice de fațadă vor evita însorirea
Construcții pentru învățământ	- Orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est și sud-vest, - Bibliotecile, atelierelor și laboratoarele vor fi orientate spre nord, - Terenurile de sport vor avea latura lungă pe direcția nord-sud
Construcții pentru sănătate, numai la: - spital clinic universitar - spital general, cu sau fără dispensar policlinic - spital de specialitate - asistență de specialitate - dispensar policlinic gr. 1, 2, 3	- Saloanele și rezervele orientate sud, sud-est sau sud-vest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est - Cabinetele, laboratoarele și serviciile tehnice vor fi orientate nord, dormitoarele și spațiile

- dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri sau farmacie) - dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri sau farmacie) - alte unități (centre de sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest
Construcții și amenajări sportive	- Se iau măsuri de protecție împotriva înșurii excesive: - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții, - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente (în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă), - parasolare sau geamuri termopan reflectorizante la pereții vitrați dinspre sud-vest, vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport, - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcție nord-sud (abatere maximă 15 grade spre vest sau spre est), - Piscinile descoperite și acoperite (pentru înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcție nord-sud (abatere maximă de 20 grade spre vest sau est) - Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord, - Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.
Construcții pentru agrement	- Săliile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest și sud-est
Construcții de locuințe	- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Pentru tipurile de construcții necuprinse în acest tabel nu se impun condiții de orientare.

ANEXA 04

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

TIPUL CONSTRUCȚIEI	PREVEDERI
CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	
01. Sediul Parlamentului, 02. Sediul Președinției, 03. Sediul Guvernului, 04. Sediul Curții Supreme de Justiție, 05. Sediul Curții Constituționale, 06. Sediul Consiliului Legislativ, 07. Sedii de ministere, 08. Sedii de prefecturi, 09. Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 10. Sedii de primării	- Vor fi prevăzute cu accese carosabile directe din străzi de categoria I și II, după caz. - Accesele carosabile vor fi separate: - acces carosabil oficial, prevăzut până la intrarea principală a clădirii, - acces carosabil pentru personal, prevăzut cu locuri de parcare aferente, - acces carosabil pentru public, prevăzut cu locuri de parcare aferente, - acces carosabil de serviciu (aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial)
11. Sedii de partid (Central și Filiale) 12. Sedii de sindicate, de culte, de fundații, de organizații neguvernamentale, de asociații, de agenții, de fonduri etc 13. Sedii de birouri	- Accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE	
Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și II, după caz, Se asigură acces carosabile separat pentru: - accesul oficial, - accesul personalului, - accesul publicului, - acces la tezaur, - acces de serviciu.	
CONSTRUCȚII COMERCIALE	
Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.	
CONSTRUCȚII PENTRU CULT	

	<p>Se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.</p> <p>CONSTRUCȚII PENTRU CULTURĂ</p> <p>Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.</p> <p>În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I și II, - numai parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria III.
	<p>CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT</p> <p>Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <p>Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență majoră (cutremure, inundații, incendii).</p>
	<p>CONSTRUCȚII PENTRU SĂNĂTATE</p> <p>Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate</p> <p>Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și II vor fi făcute prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - străzi de categoria IV de deservire locală, - străzi de categoria III, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor ce acționează în domeniul sănătății, salubrității și PSI. <p>Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cu o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m, - cu 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. <p>Accesul carosabil pentru salvare sau intervenții de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
	<p>CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE</p> <p>Se vor asigura accese carosabile separate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> - public, - sportivi, - personalul tehnic de întreținere. <p>În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - circulația carosabilă separată de cea pietonală, - alei carosabile de descongestionare, care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime, - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime, - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.
	<p>CONSTRUCȚII PENTRU AGREMENT</p> <p>Se va asigura acces carosabil separat pentru public, de accesul de serviciu și de întreținere</p>
	<p>CONSTRUCȚII PENTRU TURISM</p> <p>Vor fi prevăzute accese carosabile separate: utilizatori, personal și tehnic de întreținere.</p> <p>Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE	
Locuințe unifamiliale (cu accese și loturi proprii)	<ul style="list-style-type: none"> - Accese carosabile pentru locatari, - Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor, - Alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături): <ul style="list-style-type: none"> - cele cu o lungime de până la 30 m vor avea o singură bandă de 3,50 m lățime, - cele cu o lungime de maximum 100 m vor avea minim 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
Locuințe semicolective (cu accese proprii și lot folosit în comun)	<ul style="list-style-type: none"> - Accese carosabile pentru locatari, - Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingerea incendiilor, - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături): <ul style="list-style-type: none"> - cele cu o lungime de până la 30 m vor avea o singură bandă de 3,50 m lățime, - cele cu o lungime de maximum 100 m vor avea minim 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
Locuințe colective (cu acces și lot folosite în comun)	<ul style="list-style-type: none"> - Accese carosabile pentru locatari, - Accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor, - Accese la parcaje și la garaje.
TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII	<ul style="list-style-type: none"> - Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu în vigoare. - În cazul construcțiilor ce formează curți interioare asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m. - Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

01. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Sediul Parlamentului, 02. Sediul Președinției, 03. Sediul Guvernului, 04. Sediul Curții Supreme de Justiție, 05. Sediul Curții Constituționale, 06. Sediul Consiliului Legislativ, 07. Sedii de ministere.	- 1 loc de parcare/10 - 40 salariați, - 1...2 locuri de parcare autocare, când construcțiile au săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor
08. Sedii de prefecturi, 09. Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 10. Sedii de primării	- spor 10%
11. Sedii de partid (Centra și Filiale) 12. Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri 13. Sedii de birouri	- spor 30%
	- 1 loc de parcare/10 - 30 salariați, - spor de 20 % pentru invitați

02. CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
Sediul Banca Națională a României (central și filiale) Sedii de bănci (central și filiale) Sedii societăți de asigurări (de bunuri, persoane), burse de valori și mărfuri.	- 1 loc de parcare/20 salariați, - spor de 50 % pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

03. CONSTRUCȚII COMERCIALE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Comerț nealimentar 02. Magazin general 03. Supermagazin (supermarket) 04. Piață agroalimentară 05. Comerț alimentar 06. Alimentație publică 07. Servicii 08. Autoservice	- 1 loc de parcare: - la 200 mp Adesf pentru unități de până la 400 mp - la 100 mp Adesf pentru unități de 400 - 600 mp - la 50 mp Adesf pentru unități de 600 - 2.000 mp - la 40 mp Adesf pentru unități de peste 2.000 mp - 1 loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă (la restaurant) - se adaugă locuri de parcare (garare) a vehiculelor personale

04. CONSTRUCȚII PENTRU CULT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01.Lăcașe de cult, 02.Mănăstiri, 03.Schituri, 04.Cimitire	- în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim 5 locuri

05. CONSTRUCȚII PENTRU CULTURĂ

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Expoziții 02. Muzee	- 1 loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere
03. Biblioteci 04. Cluburi	- 1 loc de parcare la 10 - 20 locuri în sală - 1 loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului
05. Săli de reuniune 06. Cazinouri 07. Case de cultură 08. Centre și complexe culturale 09. Cinematografe 10. Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 11. Săli polivalente 12. Circ	- 1 loc de parcare la 10 - 20 locuri în sală,

06. CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Învățământ preșcolar (grădinițe) 02. Școli primare 03. Școli gimnaziale 04. Licee	- 3...4 locuri de parcare la 12 cadre didactice, - se adaugă 1...3 locuri parcare autocare, în funcție de capacitatea construcției, (numai la învățământul universitar), - se adaugă un număr de locuri de parcare autocare, conform capacității de cazare, numai la

05. Școli postliceale	sedii tabere școlare
06. Școli profesionale	
07. Învățământ superior	

07. CONSTRUCȚII PENTRU SĂNĂTATE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Spital clinic universitar	- 1 loc parcare/4 angajați, - e permis un spor de 10%,
02. Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)	
03. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici private)	
04. Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)	
05. Dispensar policlinic (gr. 1,2,3 cu 600/1.200/2.400 consultații/zi)	
06. Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții izolate sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	
07. Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții izolate sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	
08. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	
09. Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 .. n grupe)	- 1 loc parcare/10 angajați,
10. Leagăn de copii	

NOTĂ: Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

08. CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU SPORT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Complexe sportive	- 1 loc de parcare la 5 - 20 locuri - 1...3 locuri de autocare (funcție de capacitatea construcției)
02. Stadioane	- 1 loc de parcare la 30 de persoane
03. Săli de antrenament	- 1 loc de parcare la 5 - 20 locuri
04. Săli de competiții sportive	
05. Patinoare artificiale	- 1 loc de parcare la 30 de persoane
06. Poligoane pentru tir	
07. Popicării	

09. CONSTRUCȚII DE AGREMENT

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Locuri de joacă pentru copii	- 1 loc de parcare la 10 - 30 de persoane, - 1 loc de parcare la 3 - 10 membri, pentru cluburi
02. Parcuri	
03. Scuaruri	

10. CONSTRUCȚII PENTRU TURISM

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Hotel *-*****	- 14 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort)
02. Hotel apartament *-*****	
03. Motel *-***	
02. Vile **-*****	
03. Bungalouri *-***	
04. Cabane *-***	
05. Campinguri *-****	- 1...4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort)
06. Sate de vacanță **-***	

11. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
Locuințe unifamiliale (cu accese și loturi proprii)	- 1 loc de parcare/1...5 locuințe (din totalul locurilor de parcare pot fi prevăzute garaje pentru 0 - 100 %)
Locuințe semicolective (cu accese proprii și lot folosit în comun)	- 1 loc de parcare/1...3 apartamente
Locuințe colective, (cu acces și lot folosite în comun)	- 1 loc de parcare/2...10 apartamente

NOTĂ: - dimensionarea se face și în funcție de indicii de motorizare a localității,

12. CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Parcajele se dimensionează în funcție de specificul și dimensiunile unității astfel:

TIPUL CONSTRUCȚIEI	LOCURI DE PARCARE
01. Construcții desfășurate pe 10 - 100 mp	- 1 loc de parcare la 25 mp
02. Construcții desfășurate pe 100 - 1.000 mp	- 1 loc de parcare la 100 mp
03. Construcții desfășurate la peste 1.000 mp	- 1 loc de parcare la 150 mp

13. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

<p>CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE</p> <p>01-Sediul Parlamentului, 02-Sediul Președinției, 03-Sediul Guvernului, 04-Sediul Curții Supreme de Justiție, 05-Sediul Curții Constituționale, 06-Sediul Consiliului Legislativ, 07-Sedii de ministere, 08-Sedii de prefecturi, 09-Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, 10-Sedii de primării</p> <p>- spații verzi, cu rol decorativ, de minimum 15 % din suprafața terenului</p> <p>11-Sedii de partid, 12-Sedii de sindicate, culte, fundații, de organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, 13-Sedii de birouri</p> <p>- spații verzi, cu rol decorativ și de protecție, de minimum 10 % din suprafața terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE</p> <p>01-Sediul Banca Națională a României, 02-Sedii de bănci, 03-Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri</p> <p>- spații verzi, cu rol decorativ și de protecție, de minimum 10 % din suprafața terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII COMERCIALE</p> <p>01-Comerț nealimentar, 02-Magazin general, 03-Supermagazin (supermarket), 04-Piață agroalimentară, 05-Comerț alimentar, 06-Alimentație publică, 07-Servicii, 08-Autoservice</p> <p>- spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2...5 % din suprafața totală a terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII PENTRU CULT</p> <p>01-Lăcașe de cult, 02-Mănăstiri, 03-Schituri, 04-Cimitire</p> <p>- spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.</p>
<p>CONSTRUCȚII PENTRU CULTURĂ</p> <p>01-Expoziții, 02-Muzee, 03-Biblioteci, 04-Cluburi, 05-Săli de reuniune, 06-Cazinouri, 07-Case de cultură, 08-Centre și complexe culturale, 09-Cinematografe, 10-Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, 11-Săli polivalente, 12-Circ</p> <p>- spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției de 10 - 20 % din suprafața totală a terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII PENTRU SĂNĂTATE</p> <p>01-Spital clinic universitar, 02-Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), 03-Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), 04-Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice), 05-Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3 cu 600, 1.200, 2.400 consultații/zi), 06-Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), 07-Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), 08-Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)</p> <p>- Spații verzi și plantate în incintei, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, - parc organizat cu o suprafață de 10 15 mp/bolnav <p>09-Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2... n grupe), 10-Leagăn de copii</p> <p>- Spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil</p>
<p>CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE</p> <p>01-Complexuri sportive, 02-Stadioane, 03-Săli de antrenament pentru diferite sporturi, 04-Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), 05-Patinoare artificiale, 06-Poligoane pentru tir, 07-Popicării</p> <p>- spații verzi și plantate, minimum 30 % din suprafața totală a terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII PENTRU TURISM</p> <p>01-Hotel *_****, 02-Hotel apartament *_****, 03-Motel *_**, 04-Vile **_****, 05-Bungalouri *_**, 06-Cabane *_**, 07-Campinguri *_****, 08-Sate de vacanță **_**</p> <p>- Spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII PENTRU AGREMENT</p> <p>01-Locuri de joacă pentru copii, 02-Parcuri, 03-Scururi</p> <p>- Spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu sub 25 % din suprafața totală a terenului</p>
<p>CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE</p> <p>- Spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2,00 mp/locuitor</p>
<p>CONSTRUCȚII INDUSTRIALE</p> <p>- Spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului</p>

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN GHID

<i>TERMENUL FOLOSIT</i>	<i>DEFINIȚIA</i>
ARIA CONSTRUITĂ	Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră: <ul style="list-style-type: none"> - rezalidurile cu aria mai mică de 0,40 mp, - nișele cu aria mai mare de 0,40 mp, - treptele neacoperite, - terasele neacoperite.
ARIA DESFĂȘURATĂ	Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri În calcul nu se cuprind: <ul style="list-style-type: none"> - ariile podurilor (cu excepția mansardelor), - ariile subsolurilor tehnice cu înălțimea sub 1,80 m.
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE	Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
AUTORIZARE DIRECTĂ	Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
AVIZ	Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
AVIZ PREALABIL	Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
AVIZ CONFORM (OBLIGATORIU)	Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
BILANȚ TERITORIAL	Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
CADASTRU GENERAL	Sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR	Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilidar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic, juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
CERTIFICAT DE URBANISM	Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.
CONSTRUCȚII PROVIZORII DOMENIU PUBLIC	Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită în autorizația de construire. Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).
EXPROPRIERE PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ	Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
EXTRAVILAN	Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.
INFRASTRUCTURA	Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane (exemplu: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc).
INSTITUȚII PUBLICE	Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
INTERDICȚII DE CONSTRUIRE	Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare: <ul style="list-style-type: none"> - interdicție temporară, - interdicție definitivă. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și con-

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	siderată, după caz, în registrul cadastral. Reprezintă diferența de altitudine (H) dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de: - streășină, pentru construcțiile cu acoperișul de tip șarpantă în pantă continuă, - punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile de tip șarpantă mansardată, - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș de tip terasă sau cu pante mărginite de atic, - streășina lucarnelor, când acestea există la acoperișurile de tip șarpantă.
MOBILIER URBAN	Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
PATRIMONIU	Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice/juridice.
PRESCRIȚIE	Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.
RAZĂ DE SERVIRE	Distanța exprimată în metri sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism.
REGIM DE CONSTRUIRE	Reglementare, cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism, care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: - alinierea față de limitele terenului, - înălțimea construcțiilor, - procentul de ocupare a terenului aferent construcțiilor.
REGULAMENT GENERAL DE URBANISM	Document care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative, aprobat de Guvernul României prin HG nr. 525/1996 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Documentație aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestora, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.
RESTRIȚIE	Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
REZERVARE (amplasament rezervat)	Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.
SERVITUTE	Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ	Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.
SERVITUȚI DE INTERES PRIVAT	Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.
SERVITUȚI DE URBANISM	Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism aprobate.
SIT	Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
SUBZONĂ	Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)	Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.
ZONĂ CENTRALĂ	Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
ZONĂ CONSTRUIBILĂ	Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul General de Urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
ZONĂ DE PROTECȚIE	Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate, în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc) în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.

Șef de proiect, Arh.  POPESCU CONSTANTIN