

# 1. GENERALITĂȚI

## 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, modificată și completată prin Legea 261/2009 (MO 493 din 16.07.2009), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, modificat și completat prin Ordinul MDRL 1867/2010 (MO 534 din 30.06.2010), cu HGR 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (MO 460 din 03.07.2009), precum și cu alte acte normative specifice sau complementare printre care enumerăm:

- Codul civil, aprobat prin Legea 287 din 2009 (MO 511 din 24.07.2009),
- Legea 18/ 1991 a fondului funciar, modificată prin Legea 158/2010 (MO 496 din 19.07.2010),
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, modificată prin Ordonanța de Urgență a Guvernului 17/2010 (MO 147 din 05.03.2010),
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată cu Legea 123/2007 (MO 307 din 09.05.2007),
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (MO 139 din 02.06. 1994),
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată prin Legea 241/ 2003 (MO 415 din 13.06. 2003),
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată prin OUG 164/2008 (MO 808 din 03.12.2008),
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, modificată și completată prin OUG 64/2010 (MO 451 din 02.07.2010),
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 12/1998, modificată prin Legea 46/2007, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române (publicată în MO 194 din 21.03.2007),
- HGR 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică (MO 800 din 02.09.2005),
- Legea 138/ 2004 privind îmbunătățirile funciare (MO 88 din 13.02.2009),
- Legea 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, modificată și completată prin OG 7/2010 (MO 70 din 30.01.2010),
- Legea 215/2001 a administrație publice locale, modificată prin Legea 59/2010 (MO 222 din 08.04.2010),
- Norma tehnica din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (publicate în MO 259 din 18.04.2007),
- Legii 107/1996 a apelor, modificată și completată prin OUG 3/2010, publicată în MO 114 din 19.02.2010,
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (MO 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 un plan urbanistic general

(pentru întregul teritoriu administrativ al unei localități) sau cu un plan urbanistic zonal (pentru o parte mai mare sau mai mică din teritoriul unei localități).

Documentația de față este Regulament local de urbanism aferent Planului urbanistic general al localității.

### 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

PROIECTARE POPESCU RÎMNICU VÎLCEA  
Plan Urbanistic General **ORAȘUL BĂLCEȘTI** Județul Vîlcea  
**Regulament Local de Urbanism**

## 2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI<sup>1</sup>

**Regulile de urbanism se vor dezvolta pe baza Regulamentului general de urbanism, ale cărui articole se vor prezenta în chenar.**

### 2.1. PRINCIPII GENERALE

#### Art. 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 (1 - Memoriu general, 2 - Regulament local de urbanism, 3 - Piese desenate) sunt întocmite conform articolului 01 din Regulamentul general de urbanism.*

*Autoritățile administrației publice vor respecta și legislația cu caracter general și cea din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și al administrației publice noi apărute.*

*Planul urbanistic general se va putea actualiza, sau se va putea întocmi un nou plan urbanistic general (dacă prevederile vechiului plan urbanistic general nu mai sunt de actualitate).*

#### Art. 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 execu-

<sup>1</sup> Se vor folosi prevederile din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM pentru a elabora Regulamentul Local de Urbanism și a stabili reguli privind Autorizarea directă. Regulamentul local de urbanism va avea aceeași numerotare la articole, chiar dacă unele nu se aplică localității studiate (se va preciza expres acest lucru).

## tă 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 de mai multe), de Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările ulterioare în MO nr. 123 din 20.02.2007 și de articolul 36 al prezentului regulament.

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

### Aplicarea art. 02

*Prezentul Regulament local de urbanism (ca parte componentă a Planului urbanistic general) este întocmit în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.*

*În acest moment, localitatea are plan urbanistic general și regulament local de urbanism aprobate, deci autorizare directă în baza Regulamentului general de urbanism nu se mai face.*

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

*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 organism deliberativ);*

*- Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului (formată din specialiști în domeniu, care pot fi și din alte unități administrativ-teritoriale), 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 lucrează în ajutorul primarului, respectiv președintelui Consiliului județean (ca șef al 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 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,
- terenurile cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice),
- pășunile împădurite (dacă nu sunt trecute în fondul forestier),
- terenurile 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,
- terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind: suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, 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, cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelând prevederile Legii 18/1991 cu cele ale Legii 50/1991 (ambele modificate și republicate cu modificări și completări 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:

- 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 (definite și aprobate potrivit legii);
- lucrările prevăzute de Legile 18/1991 și 50/1991 (arătate mai sus).

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, 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 2.400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile HGR 62/1996 și Ordinul 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI 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 18/19991).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**Aplicarea art. 03**

*Terenul agricol (așa cum se arată în vol. 1 - Memoriu general, în tabelul BILANȚ TERITORIAL - CATEGORII DE FOLOSINȚĂ PE TERITORIU ADMINISTRATIV) se calculează în baza planșei nr. 1 - Încadrare în teritoriu, se împarte astfel:*

- arabil,
- vii și livezi,
- pășuni și fânețe.

*Cele 3 categorii cuprind toate terenurile cu destinație agricolă, detaliate mai sus.*

*În piesele desenate de bază (planșele cod 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI și cod 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE) terenul agricol nu se evidențiază (zonificarea teritorială nu se referă decât la terenurile din intravilanul existent, respectiv propus).*

*Prevederile articolului 03 se aplică pentru toate terenurile agricole din extravilanul localității în condițiile arătate mai sus (utilizări permise, utilizări permise cu condiții, utilizări interzise).*

*Încadrarea unui teren din extravilan, în cazul în care va fi nevoie să se construiască pe el, se va face prin alte metode (decât prevederile din planșele de bază ale PUG-ului, planșa cu Încadrarea în teritoriu fiind folosită numai cu caracter informativ):*

- din titlurile de proprietate și/sau din actele de vânzare-cumpărare,
- cu ocazia întocmirii planurilor cadastrale și/sau topografice,
- prin informații luate de la Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară,
- din registrul agricol al administrației publice locale (în cazul în care aceste date există).

*Autorizarea executării de construcții în extravilan trebuie descurajată.*

## **Art. 04 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 legii. După această dată, intravilanul propus din Planul Urbanistic în vigoare (General sau Zonal) devine intravilanul existent în viitorul Plan Urbanistic.

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 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 montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură),

- construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRL.

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 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**Aplicarea art. 04**

*În intravilanul propus prin prezenta documentație există teren agricol ca zonă distinctă.*

*Aproape în totalitate, fiecare zonă din zonificarea propusă (zone pentru locuințe și funcțiuni complementare, zone pentru instituții publice și servicii, zone cu unități industriale și de depozitare, zone cu unități agricole, zone plantate, de sport și agrement, zone cu unități gospodărie comunală, zone cu construcții aferente lucrările edilitare, zone cu destinație specială, zone cu căi de comunicație rutieră, feroviară, navală și aeriană împreună cu construcțiile și amenajările aferente) are și teren cu folosință agricolă.*

*Prezentăm câteva considerații generale despre terenul agricol.*

*Terenul agricol se împarte astfel: - arabil,*

*- vii și livezi,*

*- pășuni și fânețe.*

*Prevederile articolului 04 se aplică pentru toate terenurile agricole din intravilanul localității în condițiile arătate mai sus (utilizări permise, utilizări permise cu condiții, utilizări interzise).*

*Din moment ce terenul agricol este introdus în intravilanul localității, iar Planul urbanistic general este aprobat, autorizarea executării de construcții este permisă.*

*Scoaterea terenului din circuitul agricol se face automat prin autorizația de construire.*

*În piesele desenate de bază (planșele cod 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI și planșele cod 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE) terenul agricol se evidențiază ca zonă separată.*

*În aproape toate cazurile terenul agricol din intravilan se prezintă astfel:*

*- o insulă între diferite zone funcționale,*

*- o suprafață la marginea intravilanului pentru o viitoare dezvoltare.*

*Concret, la executarea de construcții pe astfel de terenuri (care nu au definită o destinație aparte) se va proceda astfel:*

- în cazul în care în jurul terenului agricol din intravilan se află, pe planșa cod 3, o singură zonă funcțională și se dorește a se construi o clădire care a avea aceeași funcțiune se va elibera autorizația de construire în aceleași condiții cu zona vecină;

- în cazul în care în jurul terenului agricol din intravilan se află, pe planșa cod 3, 2 sau mai multe zonificări funcționale (locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii, unități industriale și de depozitare, unități agricole etc) și se dorește a se construi o clădire în prelungirea unei zone ce are aceeași funcțiune se va elibera autorizație de construire în aceleași condiții cu zona vecină din PUG.

Autorizarea executării construcțiilor așa cum se arată mai sus se va face în toate cazurile în care insula de teren agricol are o suprafață mai mică de 5 - 10 loturi de 500 - 1.000 mp și pot asigura ușor: accesul pe un drum conform normativelor în vigoare, utilitățile necesare (obligatoriu apă și energie electrică).

În toate celelalte cazuri (insula de agricol este înconjurată de mai multe funcțiuni, terenul agricol este mai mare, necesită reglementări urbanistice și de utilități) autorizarea executării construcțiilor pe terenul agricol din intravilan se va face numai după întocmirea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal.

## Art. 05 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 afectarea 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 Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului 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 împăduriți).

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 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

## Aplicarea art. 05

În prezenta documentație nu există terenuri împădurite în intravilan (toate terenurile cu astfel de destinație sunt în extravilan).

Suprafețele împădurite (așa cum se arată în vol. 1 - Memoriu general, în tabelul BILANȚ TERITORIAL - CATEGORII DE FOLOSINȚĂ PE TERITORIU ADMINISTRATIV) se încadrează în Terenuri neagricole și se calculează în baza planșei nr. 1 - Încadrare în teritoriu.

În piesele desenate de bază (planșele cod 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI și cod 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE) suprafețele împădurite nu se evidențiază (zo-

nificarea teritorială nu se referă decât la terenurile din intravilanul existent, respectiv propus, iar în toate cazurile în intravilanul propus nu sunt suprafețe împădurite).

Prevederile articolului 05 se aplică pentru toate suprafețele împădurite din extravilanul localității (în intravilan suprafețe împădurite nu există) în condițiile arătate mai sus (utilizări permise, utilizări permise cu condiții, utilizări interzise).

Încadrarea unui teren din extravilan, în cazul în care va fi nevoie să se construiască pe el, se va face prin alte metode (decât prevederile din planșele de bază ale PUG-ului, planșa cu încadrarea în teritoriu fiind folosită numai cu caracter informativ):

- din titlurile de proprietate și/sau din actele de vânzare-cumpărare,
- cu ocazia întocmirii planurilor cadastrale și/sau topografice,
- prin informații luate de la Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară,
- din registrul agricol al administrației publice locale (în cazul în care aceste date există).

Autorizarea executării de construcții în extravilan trebuie descurajată, cu atât mai mult cu când este vorba de Fondul forestier (proprietate publică sau privată) care reprezintă o avuție națională și ea nu trebuie redusă sau distrusă.

## Art. 06 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 CONDIȚII:

- lucrări ingineresti utile protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri 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 (inclusiv lucrări de utilitate publică de interes național și local), 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 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### Aplicarea art. 06

Prevederile articolului 06 se aplică pentru toate terenurile cunoscute cu bogății ale subsolului de pe întreg teritoriul administrativ al localității.

În subsolul comunei se cunosc și se exploatează:

- apă, pentru alimentarea cu apă a întregii localități,



- produse de balastieră.

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 cazurile în care emitentul autorizației de construire are informații că pe terenul pentru care se solicită o autorizație ar exista resurse ale subsolului, va înștiința titularul, la eliberare, despre posibilitatea unor astfel de descoperiri și despre modul de a proceda.

## **Art. 07 Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele 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 nestingerită, 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 (HGR 930/2005).

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 CONDIȚII:

- 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 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

## 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.

### Protecția resurselor de apă

Anexa la HGR nr. 930/2005 (pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, publicată în MO 800 din 02.09.2005) prevede că zonele de protecție sanitară se instituie în teren cel târziu odată cu punerea în funcțiune a captărilor, construcțiilor și instalațiilor respective, aceasta constituind o condiție obligatorie a eliberării autorizației de gospodărire a apelor.

Așadar, aparent este o obligație care nu are de-a face cu prevederile planului urbanistic general al unei localități. În planșele cod 3 - Reglementări urbanistice - zonificare se instituie zone de

protecție sanitară, care au rol de a aminti autorității publice de această obligație legală, dar nu se dau dimensiuni, acestea urmând să se prevadă în documentațiile tehnice pentru obținerea autorizației de construire și/sau în avizul sanitar la documentație.

Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică următoarele obiective:

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

Protecția sanitară a obiectivelor de mai sus se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) perimetrul de protecție hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever este cea mai importantă și cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

#### Protecția Platformei meteorologice

Platforma meteorologică este locul unde sunt instalate majoritatea aparatelor și instrumentelor meteorologice. Este situată pe un teren deschis, reprezentativ pentru regiunea unde este amplasată stația meteorologică. Platformele meteorologice standard au forma unui pătrat de 26 x 26 m, orientate N-S și E-V. Ele sunt înconjurate cu gard de sârmă care nu împiedică circulația aerului și nu permite iarna formarea troienelor de zăpadă. Conform recomandărilor OMM, în jurul platformei meteorologice trebuie să existe o zonă de protecție meteorologică absolută, adică un teren de 30 m de la fiecare latură a ei în care sunt interzise executarea oricăror instalații supraterane de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte. O recomandare specială trebuie respectată în cazul în care stațiile sunt în apropierea suprafețelor mari de apă: platforma în acest caz trebuie să se afle la cel puțin 100 m de limita țărmului. Solul platformei trebuie să fie acoperit cu iarbă iar circulația se face pe cărări special amenajate. Accesul la platformă și la aparatele instalate pe ea, cu excepția heliografului, se face pe latura nordică.

Protecție sanitară s-a instituit, în planșele cod 3 Reglementări urbanistice - zonificare și pentru următoarele:

- zona rezervoarelor de stocare a apei potabile,

- stații de epurare, cea existentă și pentru celelalte 2 propuse,

- cimitire și platforme de depozitare a gunoaielor menajere.

La eliberarea autorizațiilor de construire în zonele cu protecție sanitară și pentru terenurile din imediata vecinătate se va solicita și avizul de specialitate (SANEPID).

## **Art. 08 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformarea și amplasarea golurilor, raportul 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 Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(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 (Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/195 privind protecția mediului, cu modificări ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate 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, ale Legii 46/2008 a Codului Silvic (cu modificările și completările ulterioare).

#### 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 și MAPPM;

- 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 și MAPPM;

- 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 Ordonanței de Urgență a Guvernului 195/195 privind protecția mediului, cu modificări ulterioare.

#### AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### Aplicarea art. 08

*Prevederile articolului 08 se aplică în toate cazurile pe teritoriul administrativ al localității în condițiile arătate mai sus.*

*Pe teritoriul localității Bălcești nu se află situri și arii care să facă parte din Rețeaua ecologică NATURA 2000, care reprezintă cea mai importantă rețea de situri la nivel european pentru protecția naturii.*

*În planșele cod 3 Reglementări urbanistice - zonificare, toate zonele ce se încadrează la acest articol au instituite regim de protecție. Pentru o mai ușoară identificare (suprafețele fiind, de regulă, foarte mari) au fost marcate cu hașură asemănătoare interdicției temporare de construire. În cazul acestor zone această hașură trebuie interpretată astfel:*

*- activitățile existente pot continua (inclusiv pot primi autorizație de construire pentru reparații și extinderi) dacă sunt realizate într-un mod tradițional și nu afectează speciile și habitatele de interes comunitar;*

*- sunt cazuri în care organismele statului, care gestionează NATURA 2000, unor proprietari de terenuri din respectivele zone să li se impună anumite restricții de utilizare a terenurilor. În aceste situații, acești proprietari vor primi plăți compensatorii;*

*- în cazul în care un investitor va dori să desfășoare în situl NATURA 2000 o activitate economică, va putea face acest lucru numai dacă demonstrează printr-un studiu de impact că activitatea*

sa nu va dăuna speciilor ce sunt conservate în acel sit;

- există și unele sectoare unde activitățile economice sunt interzise cu desăvârșire. Și în aceste cazuri proprietarii vor fi înștiințați și vor primi plăți compensatorii.

De asemenea, se vor respecta actele normative și legislative din Memoriul general, capitolul 2.10 Probleme de mediu, subcapitolul Monumente ale naturii și istorice.

## Art. 09 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 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(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, 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 cărei 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, MAPPM 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 și Ministerului Culturii 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 în Legea 422/2001) 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 și Ministerului Culturii.

### 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 din Legea 422/2001, cât și 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 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### 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.

De asemenea, se vor respecta actele normative și legislative din Memoriul general, capitolul 2.10 Probleme de mediu, subcapitolul Monumente ale naturii și istorice.

În planșele cod 3 Reglementări urbanistice - zonificare, toate zonele ce se încadrează la acest articol au instituite regim de protecție (protecție față de obiective de patrimoniu). Conturul liniei de

protecție este orientativ, la scara documentației de tip plan urbanistic general nu se pot da dimensiuni pentru următoarele considerente:

- scara 1:5000 nu este pentru cote de execuție,
- baza topo are și ea mai multe inconveniente, printre care:
  - nu este niciodată la zi, ea având vechime de 2...3 ani până la 10 ani,
  - indiferent de modul de realizare (prin vectorizarea unei baze topo analogice sau prin prelucrări ale unor imagini luate din sateliți), precizia unui punct nu poate fi mai mică de 1,00 m.

*Localitate nu are întocmite, la data întocmirii prezentei documentații, studii de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, în conformitate cu prevederile art. 45 din Legea 422 din 18 iulie 2001 (republicată) privind protejarea monumentelor istorice.*

*Tot Legea 422 din 2001 prevede la art. 59:*

*- Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 45 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților (urban sau rural), măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.*

*În aceste condiții, autoritățile administrație publice de orice rang, în activitatea lor de eliberare a autorizațiilor de construire pentru un teren din zona sau apropierea unui monument istoric vor proceda în felul următor:*

*1) pentru lucrări la monumente istorice în toate cazurile se solicită avizul comisiei de specialitate din cadrul Ministerului Culturii astfel:*

- Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria A,
- Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria B;

*2) pentru celelalte lucrări, la construcții noi sau la cele existente:*

- dacă amplasamentul este la o distanță mai mare decât cea din art. 59 din Legea 422 din 2001 nu se solicită aviz de la comisia de specialitate din cadrul Ministerului Culturii,
- dacă amplasamentul este în interiorul zonei delimitate de art. 59 din Legea 422 din 2001 se solicită avizul comisiei de specialitate din cadrul Ministerului Culturii astfel:

- Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria A,
- Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria B;

*3) dacă în perioada de valabilitate a prezentului plan urbanistic general:*

- se va schimba încadrarea unui monument în altă categorie, avizul se va solicita de la:
  - Comisia Națională a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria A,
  - Comisia Zonală a Monumentelor Istorice dacă monumentul este de categoria B;
- se vor întocmi, aviza și aproba studii de specialitate pentru fiecare monument în parte, la eliberarea autorizațiilor de construire se va ține cont numai de prevederile acestor studii (atât la lucrări executate la monumente istorice, cât și la lucrări executate în imediate vecinătate a acestora).

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

### **Art. 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.

ra, 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 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**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, alunecări de teren. Alte riscuri nu s-au identificat.*

*Pentru aceste zone, în planșele cod 3 - Reglementări urbanistice - zonificare, s-au instituit interdicții temporare de construire. Ridicarea interdicției de construire se va face astfel:*

*- prin autorizația de construire, pentru zone mici, cu impunerea întocmirii unui studiu geotehnic, care să stabilească măsuri obligatorii pentru titular de înlăturare a cauzelor ce au dus la afectarea acelei zone,*

*- pentru zone mai mari, prin întocmirea unor studii de specialitate și execuția lucrărilor aferente de către autoritățile publice sau de către persoane fizice sau juridice interesate.*

*Proiectarea, autorizarea și execuția lucrărilor de construcții se vor face numai respectând harta încadrării localității în zone seismice.*

## **Art. 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 CONDITII:

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### Aplicarea art. 11

*Prevederile articolului 11 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.*

*Conform normativelor tehnice în vigoare se stabilesc următoarele culoare de protecție:*

*a) pentru rețele electrice (conform Norma tehnica din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Publicat în Monitorul Oficial al României nr. 259 din 18 aprilie 2007):*

*- 24,0 m la linii de 20 kV, 37,0 m la linii de 110 kV, 55,0 m la linii de 220 kV, 75,0 m la linii de 400 kV, 81,0 m la linii de 750 kV.*

*b) pentru rețele de gaze (conform Norme tehnice de proiectare, execuție și mentenanță aferente obiectelor din domeniul producției/înmagazinării gazelor naturale - cod 911/4254 /2015):*

*- conducte cu presiunea sub 6 bar ... 6 m*

*- conducte cu presiunea 6 - 40 bar ... 40 m*

*- conducte cu presiunea peste 40 bar ... 70 m*

*- la fel și în jurul stației de reglare (în funcție de presiune).*

*Pe teritoriul localității se află următoarele rețele (existente și propuse) la care s-au instituit culoare de protecție:*

*- linie electrică de 110 kV și o stație de transformare (existentă),*

*- linii electrice de 20 kV și posturi de transformare (existente),*

*- magistrală de transport gaze naturale de 40 atm (existentă),*

*- rețele de distribuție gaze naturale (de joasă presiune).*

## **Art. 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 industriilor și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării și ministrului de interne.

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 Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005 privind protecția mediului și în procedurile de emitere a avizelor, acordurilor și autorizațiilor de mediu.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, 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 CONDITII:

- 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

*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 anumit amplasament sau zonă.*

*Pe teritoriul localității nu există construcții generatoare de riscuri tehnologice.*

*Pentru construcțiile existente, încadrate la această categorie, se vor respecta normele de utilizare și postutilizare din cartea tehnică a construcției și normativele existente și cele ce vor apărea ulterior datei prezente.*

## **Art. 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 importante 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 CONDIȚII:

- 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**Aplicarea art. 13**

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

## **Art. 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), disfuncțiile 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 localități-

lor 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 funcțiuni 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 Ministerului Turismului, 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 ales în cazurile când sunt informații că aceasta ar genera conflicte.*

*Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări apariția unor reglementări în acest domeniu, practic nereglementat până la data prezentă.*

*Aceste reglementări vor apărea în mod sigur într-un viitor destul de apropiat.*

## Art. 15 Procentul de ocupare a terenului

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 con-

crat 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 Planului 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 parcele), 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 suprateane 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 streșinilor (obligatia 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.

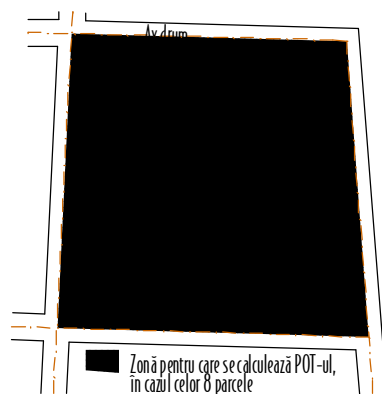
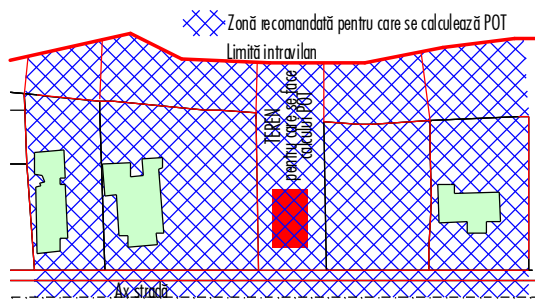
Autorizarea executării construcțiilor în zonele supuse unui regim de protecție se va face în condițiile art. 9 al prezentului regulament.

## 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.*

*Calcularea procentului de ocupare a terenului pentru o parcelă sau pentru un lot nu este concludentă, de câte ori este posibilă trebuie să se ia în calcul și 1-3 parcele de o parte și de alta, o latură a zonei fiind axul drumului, o alta fiind limita intravilanului.*



Exemple:



*În cadrul unui plan urbanistic zonal este bine a se stabili zonele pentru calcularea procentului de ocupare a terenului (obligatoriu pentru zona centrală).*

## **Art. 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;
- îndiguiuri 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, exproprieri sau instituirea unor servituti 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 CONDIȚII:

- 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**Aplicarea art. 16**

*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 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 vi-

zibilității 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, l, 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 comandările 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

#### Aplicarea art. 17

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

## **Art. 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, țigii 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 nefamilisti, 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

#### 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 CONDITII:

- 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 impietează 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 prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

#### Aplicarea art. 18

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

*Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:*

- *minimum 26 m pentru drumurile naționale,*
- *minimum 24 m pentru drumurile județene,*
- *minimum 20 m pentru drumurile comunale.*
- *între 8 și 13 m pentru drumurile locale.*

*În intravilanul localității distanțele de mai sus, dacă nu se pot respecta, se vor stabili prin studii de specialitate.*

*Prin excepție, 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, sau întocmirea unei documentații de specialitate.*

### **Art. 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și 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 orașului Bălcești.*

## Art. 20 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - 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 cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- căi ferate industriale;
  - lucrări hidrotehnice;
  - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - subtraversarea liniilor ferate de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - 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;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri 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.
- (5<sup>1</sup>) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Regia Autonomă SNCFR.
- (5<sup>2</sup>) Amenajările și instalațiile de manipulare sau transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (5<sup>1</sup>) 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 de resort.
- (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.

Aplicarea art. 20

*Prevederile articolului 20 nu se aplică pe teritoriul orașului Bălcești.*

## Art. 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 orașului Bălcești.*

## Art. 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 orașului Bălcești.*

## **Art. 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 neparalelă 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, împrejurimi 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### Aplicarea art. 23

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

*Atenție mare la termenii aliniament și regim de aliniere, care au interpretare total diferită numai în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.*

*În plus, când se solicită autorizație de construire într-o parcelă izolată, emitentul actului de autoritate poate solicita prin certificatul de urbanism respectarea zonei drumului precizată mai sus.*

*De menționat că o clădire poate fi autorizată la limita aliniamentului, sau retrasă față de acesta (de obicei pentru a respecta regimul de aliniere cu clădirile vecine, sau pentru a realiza o anume compoziție urbanistică), dau niciodată dincolo de acesta.*

## **Art. 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, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil;

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 cu prevederile 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 față 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 cortinelor mari, piloți înalți, parcaje auto etc);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție atunci când e necesar și la a doua față, 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

**Aplicarea art. 24**

*Prevederile articolului 24 se vor respecta întocmai cum sunt prezentate în Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.*

### **2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 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 04 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 exploatarei 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 servituți 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 (trecheri 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 CONDIȚII:

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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### **Aplicarea art. 25**

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

## Art. 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) Accesesele 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.

Accesesele pietonale cu circulație continuă sunt accesesele 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.

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

Accesesele 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);
- accese 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 accesesele pietonale. Zonarea teritoriului trebuie să asigure corelarea tuturor tipurilor de accese carosabile, accese 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

## 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 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 prelungească 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.

Rețeaua 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.

Rețeaua 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.

Rețeaua 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 generai 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;

- 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 prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească 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;

- 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

#### Aplicarea art. 27

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

## **Art. 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 REALIZAREA 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 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 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 bransare 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 per-

soanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele 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 bransare 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 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 din. (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 serviciile 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 (însoțită 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 (specificități 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 rețelelor 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 cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelor (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:

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### **Aplicarea art. 30**

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

*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.*

*Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile articolului 30 din regulamentul general de urbanism.*

*Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele învecinate. În zona centrală sau în cadrul zonelor protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, aceste parcele pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație avizată de o comisie specializată din Ministerul Culturii.*

*Pentru parcelele cu suprafețe între 1.500 mp și 3.000 mp și pentru cele cu front la stradă de peste 30 metri se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu sau planșe cu desfășurări la stradă și regim de aliniere. Nu se aplică în mediul rural.*

*Pentru parcelele cu suprafețe de peste 3.000 mp se vor elabora și aproba documentații Planuri Urbanistice Zonale. Nu se aplică în mediul rural.*

*Se recomandă ca la solicitarea Certificatului de urbanism pentru parcelări să se ceară întocmirea unui Plan urbanistic zonal preliminar prin care să se definească, printre altele, parcelele.*

## **Art. 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 parametrii 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 analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

#### 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 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 acestora 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 golurilor.

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 Parcaje**

- (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 minime 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 stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (toate cu modificări și completări ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate și vor fi cerute, de regulă, prin Certificatul de urbanism.

### 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 Spații verzi și plantate**

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.

Spațiile 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 minime 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 orășenești

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

*Prin Ordonanța de Urgență nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului se definesc spațiile verzi și se stabilesc norme obligatorii pentru fiecare localitate. Principalele prevederi:*

*1). Sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri, existente în intravilan:*

*a) spații verzi cu acces public nelimitat:*

*- scuar: spațiu verde amenajat amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații,*

*- grădină publică: spațiu verde amenajat, cu dotări pentru odihnă, de maximum 1 ha,*

*- parc: un spațiu verde amenajat format dintr-un cadru vegetal specific și, eventual, dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație, cu suprafața mai mare de 1 ha,*

*- parc sportiv,*

*- spații verzi cu caracter utilitar: de protecție sanitară, de consolidare a unor versanți, zona de halaj a lacurilor,*

*- aliniamente plantate în lungul bulevardelor și străzilor,*

*- terenuri libere neproductive din intravilan, care pot fi amenajate cu plantații: mlaștini, stâncării, pante, terenuri afectate de alunecări, sărături;*

*b) spații verzi cu acces limitat:*

*- terenuri aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, scoli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții culturale, edificii de cult etc, cimitire,*

*- baze sportive, parcuri sportive : pentru practicarea sportului de performanță,*

*- sere, pepiniere;*

*2). Autoritățile locale nu au voie să schimbe destinația terenurilor amenajate ca spații verzi,*

*3). Autoritățile locale trebuie să asigure creșterea acestor suprafețe verzi la 20 mp/locuitor, până în anul 2010, și la 26 mp/locuitor, până în anul 2013. Propunerile din prezentul plan urbanistic stabilesc o suprafață de 90 mp/locuitor (suprafață în care nu intră spațiile verzi din incintele clădirilor existente și cele ce se vor impune prin autorizația de construire la clădirile viitoare).*

*Prevederile articolului 34 se aplică în felul următor:*

*- nu se vor elibera autorizații de construire dacă în planul de situație suprafața ocupată de spațiile verzi este mai mică de:*

*- 15 % la sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării,*

*- 10 % la sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, de organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, clădiri pentru birouri, construcții financiar-bancare, construcții pentru instituții de asigurări,*

- 2 ... 5 % la construcții pentru comerț și prestări de servicii,
- 10 ... 20 % la construcții pentru cultură,
- 10 ... 15 mp/bolnav în spațiu unic special amenajat, la care se adaugă aliniamente simple sau duble de protecție în jurul clădirilor, căilor de circulație la construcții pentru sănătate,
- 30 % la construcții și amenajări pentru sport,
- 25 % la construcții pentru turism, construcții pentru agrement,
- 2 mp/locuitor la locuințe,
- la construcții pentru cult, construcții pentru învățământ și construcții industriale se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.

## Art. 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 exigențe 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 participare 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 Codului 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 șantiierelor de construcții, al șantiierelor 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/pietonale, 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 împrejmuirilor:

- împrejmuirile 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 împrejmuirilor în diferite zone geografice;
- împrejmuirile 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 împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente în domeniu;
- se recomandă ca împrejmuirile 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 împrejmuiri 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 împrejmuirilor;

- 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

*Prevederile articolului 35 se vor respecta prevederile din Regulamentul general de urbanism și în comentariile adiacente.*

*În plus:*

*- în zona blocurilor de locuințe mai înalte de P+2 E inclusiv și cu mai mult de 4 apartamente sunt interzise împrejuririle,*

*- clădirile cu funcțiuni ce implică un circuit public obligatoriu (primărie, poliție, administrații financiare, bănci, casa de cultură, cinematografele, judecătoria și parchetul, poșta, telefoanele și altele asemenea nu vor avea împrejuriri la stradă sau spre piațete și scuaruri. Se vor putea amenaja în locul împrejuririlor elemente de mobilier urban sau garduri vii de maximum 75 cm înălțime,*

*- împrejuririle la stradă se recomandă a nu depăși 1,50 m înălțime și vor fi transparente cu posibilitatea amplasării unui gard viu în interiorul parcelei.*

## 2.4. DISPOZIȚII FINALE

### **Art. 36 Autorizarea directă<sup>2</sup>**

(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.

Aplicarea art. 36

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

*La această dată localitatea are Plan urbanistic general și Regulament local de urbanism aferent aprobate, deci nu se mai permite autorizarea directă.*

*Este necesar ca prezentul plan urbanistic general să se aprobe până la expirarea perioadei de valabilitate a vechiului plan (în mod excepțional valabilitatea acestuia se poate prelungi în condițiile legii 350 din 2001).*

### **Art. 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

*În planșele cod 3 - Reglementări urbanistice - zonificare:*

*DESTINAȚIA UNUI TEREN este reprezentată prin culori astfel:*

*1 - galben sau portocaliu pentru locuințe și funcțiuni complementare (joase - medii și înalte),*

*2 - roșu pentru instituții publice și servicii,*

*3 - maro pentru unități industriale și de depozitare,*

*4 - verde pentru unități agricole și industrie alimentară,*

*5 - verde deschis pentru spații plantate, de agrement și de sport,*

*6 - galben deschis (pai) pentru terenuri agricole din intravilan,*

*7 - ocru pentru gospodărie comunală (amenajări pentru gunoi și pentru cimitire),*

*8 - ocru închis pentru unități aferente lucrărilor edilitare,*

*9 - roz pentru zone cu destinații speciale,*

*10 - violet pentru căi de comunicații rutiere și amenajări aferente acestora,*

*11 - mov pentru căi de comunicații feroviară și amenajări aferente acestora,*

<sup>2</sup> La această dată, toate localitățile județului Vâlcea au planuri urbanistice generale aprobate, deci autorizarea directă nu mai este aplicabilă, ea se prezintă cu titlu informativ

*12 - albastru deschis pentru terenuri ocupate de ape,*

*13 - verde închis pentru păduri în intravilan.*

DESTINAȚIA UNEI CONSTRUCȚII EXISTENTE se reprezintă astfel:

*- suprafețe poligonale negre, ce se suprapun peste culoarea ce reprezintă destinația terenului, pentru clădiri de orice fel identificate astfel:*

*- locuințele joase nu au nici o adnotație,*

*- celelalte clădiri, altele decât locuințele joase, au atașate etichete (text cu denumirea scris în afară aglomerației de pe planșă și linie care se termină cu un punct pe clădire) cu denumirea clădirii sau funcțiunii acesteia (de exemplu: bloc de locuințe, școală, grădiniță, biserică, magazin, bibliotecă, atelier, spații de producție, ...). În zona centrală, unde sunt foarte multe clădiri care nu sunt locuințe joase (în unele cazuri), etichetele sunt înlocuite cu numere scrise peste clădire și cu o legendă unde sunt trecute aceleași numere cu denumirea clădirii respective. De menționat că etichetele atașate monumentelor naturii și monumentelor istorice de valoare națională și universală și monumentelor istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local sunt de culoare roșie și cuprind și codurile din Lista monumentelor aprobată prin hotărâre de guvern, iar celelalte etichete și adnotații sunt de culoare albastră,*

*- drumurile sunt reprezentate de linii de culoare:*

*- două linii paralele de culoare verde pentru autostradă,*

*- roșie pentru un drum național,*

*- portocaliu pentru un drum județean,*

*- galben pentru un drum comunal,*

*- gri-negru pentru un drum local.*

*Drumurile clasate (naționale, județene și comunale) au atașate etichete cu codurile din Hotărârea de guvern nr. 540 din 2000 (de tipul DN 75, DJ 677, DC 6, .....), cele locale nu au etichete;*

DESTINAȚIA UNEI CONSTRUCȚII PROPUSE:

*În planșele cod 3 din Planul urbanistic general:*

*- construcțiile propuse nu se reprezintă prin hașură neagră (ca în cazul celor existente),*

*- la zonele cu propunerile pentru construcții și clădiri de utilitate publică sunt trecute etichete care conțin obligatoriu cuvântul „propunere” (exemplu: STAȚIE DE EPURARE propunere, ȘCOALĂ ȘI GRĂDINIȚĂ propunere, SEDIU PRIMĂRIE propunere, ...). În plus, o parte din acestea sunt prevăzute și în lista cu obiectivele de utilitate publică din Memoriul general;*

*- la zonele propuse pentru alte construcții nu se trece denumirea construcțiilor ci o denumire cu caracter general, fără a indica o funcțiune concretă (exemplu: DOTĂRI PENTRU TURISM propunere, INDUSTRIE ȘI DEPOZITE propunere, DOTĂRI PENTRU SPORT ȘI AGREMENT propunere, .....).*

*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.*

*Schimbarea destinației unei suprafețe de teren se poate face, în situații bine justificate, numai în condițiile legii urbanismului și amenajării teritoriului (ultima versiune).*

*Schimbarea destinației unei clădiri existente se poate face astfel:*

*- prin autorizație de construire (documentația se va întocmi numai în baza unei expertize tehnice, sau cu avizul proiectantului inițial și acordul Inspectoratului în Construcții), dacă se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism valabile (PUG sau PUZ),*

*- prin autorizație de construire (documentația se va întocmi numai în baza unei expertize tehni-*

ce, sau cu avizul proiectantului inițial și acordul Inspectoratului în Construcții) și întocmirea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism, dacă noua funcțiune nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

*Restricții speciale și/sau interdicții sunt în cazul clădirilor sau zonelor monumente sau protejate, caz în care se vor respecta prevederile referitoare la acestea.*

## Art. 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 Lucrărilor publice și amenajării teritoriului 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 acestea.

De asemenea, după caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emiterie 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 și DAPL la care prezentul articol din Regulamentul general de urbanism face referire.

### Aplicarea art. 38

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

*În plus:*

- *autoritatea administrației publice emitentă de Certificate de urbanism și de Autorizații de construire este obligată să solicite obținerea avizelor și acordurilor legale, stabilite de organele abilitate, în funcție condițiile specifice ale fiecărui amplasament;*

- *autoritatea administrației publice poate stabili, în condițiile legii, și alte organisme locale interesate, de la care solicitantul autorizației să ceară aviz sau acord;*

- *zonele cu destinație specială se supun reglementărilor specifice în ceea ce privește avizarea și autorizarea tuturor lucrărilor, iar în lipsa acestora se va obține obligatoriu avizul Statului Major General al MApN. Pentru construire în imediata vecinătate a zonei speciale, a altor construcții decât locuințe și anexe gospodărești mai înalte de P+2E, se va solicita și avizul administratorului zonei speciale, acolo unde acestea există.*

## Art. 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 554/2004 a contenciosului administrativ (cu modificări și completări).

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 emiteria 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.*

Șef de proiect

Arh.

POPESCU CONSTANTIN

