

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

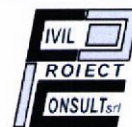
**S.C. MND PROIECT S.R.L.  
CRAIOVA**

str. DOLJULUI, nr. 43, bl. A1, sc. 2, ap. 10, jud. Dolj  
Tel/fax.: 0351/176973, 0745086772  
E-mail: balasoiu mihaela@yahoo.com

PROIECTANT GENERAL:

**CIVIL PROIECT CONSULT S.R.L.  
CRAIOVA,**

str. Toporasi, nr. 51,  
Tel /Fax: 0351. 176.973  
email: civilproiectconsult@yahoo.com



# **P.U.G.**

## **PLAN URBANISTIC GENERAL**

**COMUNA PREDESTI**  
**SAT PREDESTI, SAT PREDESTII MICI,**  
**SAT BUCICANI**

**REGULAMENT DE URBANISM**

**BENEFICIAR:**  
**COMUNA PREDESTI**  
**JUDEȚUL DOLJ**

**-2016-**

EXEMPLAR 1

## **REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA PREDESTI, JUDEȚUL DOLJ**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor urbanistice generale ale localităților.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic general și regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu :

- Legea nr. 350 - actualizată
- Legea nr. 50/1991 - actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - actualizată, publicată în M.O. nr. 856/27.11.2002
- Legea nr. 18/1991 - privind fondul funciar - actualizată la 10.12.2007
- Legea nr. 69/1991 - privind administrația publică locală - cu completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea 255/2010
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții - actualizată
- Legea nr. 137/1995- privind protecția mediului - actualizată
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară - actualizată
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publică (și regimul juridic al acesteia, actualizată OUG nr. 206/2000, Legea nr. 243/2003
- Legea 422/2001 - actualizată - privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor - actualizată
- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței - actualizată
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- HG nr. 382/2003, HG 447/2003 - zone cu riscuri naturale
- Codul civil
- Hotărârea nr. 739/2016 pentru aprobarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020 și a Planului național de acțiune pentru implementarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020 -
- HOTĂRÂRE nr. 478/06.07.2016, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 123/2002.



Regulamentul local de urbanism se asociază Planului Urbanistic General. Regulamentul conține toate regulile ce permit cunoașterea posibilităților de ocupare și utilizare a terenurilor în teritoriul intravilan propus, prevederile de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității, având rolul de a explicita și detalia sub forma unor prescripții definite ca permisiuni și restricții, reglementările Planului Urbanistic General.

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.

Pe baza Regulamentului de urbanism, asociat Planului Urbanistic General aprobat, se eliberează certificatul de urbanism și autorizațiile de construire - în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale localității - elaborate ulterior prezentului Regulament - se schimbă concepția generală ce a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat - este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism: aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și a Regulamentului local aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare.

Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior Planului Urbanistic General și aprobate conform legii.

## **DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în teritoriul intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Teritoriul intravilan este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate sau în trupuiri existente în cadrul teritoriului administrativ.

Teritoriul intravilan este figurat în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General - și va fi marcat, după aprobarea P.U.G. - prin borne, în teren, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

## **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism asociat Planului Urbanistic General - conține regulile referitoare la modul de folosire a terenului și prevederile relative la regimul construcțiilor și este structurat prin :

- I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR STUDIAȚE
- II. PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE
- II. PREVEDERI SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zonificarea funcțională - potrivit Planului Urbanistic General - se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu - în conformitate cu Art. 14 din Regulamentul general de urbanism - Asigurarea compatibilității funcțiunilor - și este evidențiată în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.



Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități de referință - este conform planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

UTR-ul este o reprezentare convențională, cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, ce se delimitează prin limite fizice existente în teren - și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzrne din cadrul aceleiași zone funcționale, sau din zone funcționale diferite.

UTR-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Pentru acele UTR-uri pentru care nu sunt suficiente prevederile prezentului Regulament de urbanism - privind modul de utilizare a terenurilor și regimul construcțiilor - este necesară întocmirea planurilor urbanistice zonale sau de detaliu.

## **I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune Art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

Art.3 - (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- Legea nr.18/1991 - art. 2 pct.(a), art.39, art.70, art.71, art.73, art. 76, art. 81, art. 88 pct. (a) și pct. (e).

- Legile - specificate în capitolul "Dispoziții Generale" a prezentului Regulament.

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

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului Urbanistic General.

Prezentul Regulament nu conține prevederi pentru utilizarea terenurilor în extravilan.

Ca urmare, pentru autorizarea construcțiilor în terenuri agricole în extravilan se va face numai prin elaborarea documentațiilor de urbanism: planuri urbanistice de detaliu, care vor fi aprobate în baza legii.

1.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan, cuprinse în Planul Urbanistic General, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile Art. 4 din Regulamentul general de urbanism. Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa REGLEMENTĂRI a P.U.G.

Art. 4 - TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN.

- (1) - Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de Regulamentul general de urbanism și a normelor stabilite de Consiliile



locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

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

1.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică și în zone naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism. Zonele cu valoare peisagistică sunt puse în evidență în cadrul planșei ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a P.U.G.

Art. 8 - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(3) Consiliul județean va identifica și 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.

1.4. Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art. 9 din Regulamentul general de urbanism.

Art. 9 - (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul Serviciilor publice din județ, subordonate Ministerului Culturii și M.L.P.A.T.

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

## DEFINIȚII

- *Patrimoniul cultural național construit* este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice (Legea nr. 41/1995).
- *Rezervația de arhitectură sau 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 înlocuite 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.

### **BAZA LEGALĂ**

- Codul civil art. 622 alin. 2 (pentru protecția zonelor de vizibilitate);
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 - republicată;
- Legea nr. 50/1991 (republicată art. 3, pct. (b), art. 7);
- Legea nr. 41/1995 - pentru aprobarea O.G. nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național - alin. (e);
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - art. 60, art. 61, Anexa II;
- O.G. nr. 681/1994;
- H.G.R. nr. 31/1996;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996.

### **PRECIZĂRI**

Monumente istorice (definite și enumerate ca atare în art. 1 al O.G. nr. 68/1994) sunt obiective singulare sau construite în ansambluri, având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate.

Prevederile acestor studii trebuie cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și în regulamentele de urbanism aprobate conform legii.

Prevederile art. 9 al Regulamentului General de Urbanism au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora, cât și în zonele protejate.

- **UTILIZĂRI PERMISE** - Lucrări de utilitate publică de interes național, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

- **UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de construcții și amenajări civile 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.

Protecția vizibilității obiectelor și zonelor - în conformitate cu prevederile:

- O.G. nr. 68/1994 - art. 18
- Codul civil - art. 622 - respectiv:
  - servitutea de a nu zidi pe un fond "*non aedificandi*"
  - servitutea de a nu zidi decât până la o înălțime determinată "*non altius tollendi*"

### **AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONE PROTEJATE**

- în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată) și Legea nr. 50/1991 (republicată)
- avizele și acordurile de specialitate se emit de către organismele abilitate, conform legii

### **PROCEDURA DE AUTORIZARE** - în conformitate cu art. 9.

- Obținerea datelor de cadastru referitoare la monumentele istorice și a zonelor de protecție a acestora.
- Corelarea art. 9 - cu celelalte articole ale Regulamentului de Urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele protejate și a obținerii



datelor necesare eliberării Certificatului de Urbanism. (art. 4, art. 6, art. 7, art. 8, art.12, art. 14, art. 15, art. 24, art. 30, art. 31, art. 32, art. 33, art.34, art. 35).

- Obținerea avizelor și acordurilor organelor specializate:
  - Avizul conform al Ministerului Culturii, pentru lucrările ce au drept scop cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice;
  - Avizul serviciilor descentralizate în județe ale M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

## **2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, în condițiile Art. 10 din Regulamentul general de urbanism - respectiv: "alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate de fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice" (alin. (2)) - este interzisă, cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora (art. 8, alin. (1)).

În teritoriul intravilan al localității nu sunt identificate zone expuse la riscuri naturale, în cadrul P.U.G.

2.2. Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conducte de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării Art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă, a căilor de comunicație, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.

2.3. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile Art. 16 a Regulamentului general de urbanism.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare este prezentată în planșa de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a P.U.G.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea construcțiilor se face cu prevederile Art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară și a rețelelor), construirea se face în condițiile respectării Art. 16 din regulamentul general de urbanism.

## **3. ACTIVITATEA DE CONSTRUIRE** - în cadrul localității, urmează să se desfășoare:

3.1. Pe terenuri neocupate în prezent cu construcții.

3.2. Prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral.

3.3. Prin renovarea fondului construit existent.

3.4. Prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament - ce detaliază prevederile P.U.G. și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:



- Respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.G.

- Respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Pentru a analiza în continuare prescripțiile referitoare la desfășurarea activității de construire definim noțiunea de parcelă ca suprafața de teren constituind o singură proprietate, publică sau particulară, indiviză, utilizată în conformitate cu Legile în vigoare și cu prezentul Regulament.

### **3.1. ACTIVITATEA DE CONSTRUIRE PE TERENURI LIBERE**

#### **a) TERENURI LIBERE DISPUSE ÎN PARCELE ÎN CADRUL CONSTRUIT EXISTENT**

Aceste terenuri sunt cuprinse în cadrul construit existent și activitatea de construire urmează a se desfășura prin completarea cadrului construit existent.

În acest caz se pot elibera certificate de urbanism și autorizații de construire cu respectarea prescripțiilor prezentului Regulament privind încadrarea în funcțiunea prevăzută pentru zona respectivă a prevederilor relative la regimul construcțiilor și prin verificarea dreptului de utilizare asupra terenului, conform legilor în vigoare.

#### **b) TERENURI LIBERE CE URMEAZĂ A FI PARCELATE**

Activitatea de construire pe aceste terenuri se prevede a se desfășura prin parcelare. Definim noțiunea de **parcelare** prin divizarea unei parcele, având ca rezultat, proiectarea sau construirea a mai mult de două construcții pe o parcelă.

**Dreptul de parcelare** este supus prevederilor legilor în vigoare, a Planului Urbanistic General și a prezentului regulament.

### **3.2. ÎNLOCUIREA FONDULUI EXISTENT DEGRADAT FIZIC SAU MORAL**

În cadrul localității activitatea de construire prin înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral se referă la:

- fondul construit degradat fizic, înlocuirea acestuia urmând a se desfășura prin permisiuni de demolare și construire, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a legilor în vigoare.

Dacă în intravilanul localității nu se prezintă zone mari de construcții degradate fizic, nu este necesară activitatea de înlocuire a fondului construit existent prin remodelări urbane, situațiile locale urmând a fi rezolvate conform prescripțiilor enumerate mai sus.

Pentru zone mai mari cu fond construit degradat fizic sau moral, pentru care nu sunt suficiente condițiile prezentului Regulament de Urbanism, se vor întocmi Planuri Urbanistice zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

### **3.3. RENOVAREA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Activitatea de renovare a fondului construit existent se desfășoară cu referire la lucrări de reparații și înfrumusețare, adăugiri, în situații locale. Autorizațiile pentru aceste lucrări se eliberează în conformitate cu prevederile Regulamentului privind regimul de amplasare a construcțiilor, destinații, norme estetice și amenajări exterioare.

### **3.4. ACTIVITATEA DE CONSTRUIRE PRIN SCHIMBAREA DE DESTINAȚIE**

Activitatea de construire prin schimbarea de destinație se referă la:

a) Schimbarea destinației categoriei de folosință a terenului pe care urmează a se construi.



Autorizarea lucrărilor de construire și amenajare pe aceste terenuri se va face cu respectarea prevederilor P.U.G., ale prescripțiilor specifice zonei funcționale în care se încadrează aceste terenuri și conform cadrului legal în vigoare.

b) Schimbarea de destinație, a regimului de folosință a unei construcții se poate autoriza potrivit încadrării solicitării în cadrul funcționării prevăzute în zona respectivă, a unei funcțiuni complementare, sau a unei funcțiuni conform prevederilor P.U.G. și a Regulamentului, și cu respectarea cadrului legal în vigoare.

## **ELIBERAREA CERTIFICATELOR DE URBANISM ȘI A AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE**

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de:

- încadrarea solicitării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune);
- respectarea dreptului de proprietate;
- respectarea interesului public - armonizarea drepturilor și intereselor comunității teritoriale.

## **II. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

### **ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Zonele funcționale stabilite conform planșei REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general sunt următoarele:

- "C" - ZONA CENTRALĂ și FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
  - cuprinde funcțiunile de interes general, ca și locuințele, sau alte funcțiuni compatibile cuprinse în zonă.
- "LR" - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - cuprinde locuințele - de tip rural - reprezentând zona rezidențială, ca și funcțiuni complementare, care nu crează incompatibilități în zonă
- "IS" - zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- "I" - zona unităților industriale
- "A" - zona unităților agricole
- "P" - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- "GC" - zona de gospodărie comunală
- "TE" - zona de echipare tehnico-edilitară
- "CR" - zona pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Zonele funcționale cuprind funcțiuni cu caracter predominant, ca și funcțiuni complementare specializate, identificate ca "subzone funcționale".

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, grupate în trei capitole:

1. - GENERALITĂȚI
2. - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Capitolul 1 - "GENERALITĂȚI" pune în evidență funcțiunea dominantă a zonei - cu tipurile de subzone funcționale și funcțiunile complementare admise.

- Capitolul 2 - "UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ" a terenurilor în cadrul zonei pune în evidență utilizările permise, ca și condițiile de utilizare (zone pentru care este necesară obținerea avizelor sau acordurilor), interdicții temporare sau permanente.
- Capitolul 3 - "CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR" care cuprind prevederile Regulamentului Local de Urbanism ce completează și detaliază prevederile Regulamentului General

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

Planul Urbanistic General a avut în vedere organizarea zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localității organizarea sistemului de circulație locală cu scopul asigurării legăturilor fluente între zonele funcționale, rezervarea terenurilor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, protejarea zonelor de interes istoric, arhitectural și peisagistic echiparea tehnico-edilitară a teritoriului.

Zonele funcționale corespund modului de folosire a terenului în teritoriul intravilan al localității. Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcționării zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.G. în următoarele condiții:

- destinația construcțiilor să fie conformă cu funcțiile dominante ale zonelor;
- construcțiile și amenajările cu alte destinații să fie complementare în raport cu funcția dominantă a zonei pentru a nu se crea disfuncționalități sau incompatibilități - asigurându-se totodată măsuri de protecție privind integrarea în zonă.
- interzicerea realizării construcțiilor sau amenajărilor incompatibile cu zonificarea prevăzută prin P.U.G.

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

### **UTILIZĂRI PERMISE**

În cadrul zonelor funcționale sunt permise acele funcțiuni compatibile, care nu creează disfuncționalități sau incompatibilități în zonă.

### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Acestea se stabilesc în zonele în care este necesară obținerea avizelor sau acordurilor în conformitate cu Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru zone protejate de interese locale sau naționale.

- zone istorice, de interes arheologic - de interes local, conform Art.9 - "Zone construite protejate" din Regulamentul general de urbanism;
- zona de protecție a drumurilor publice - Art. 25;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare;
- zona de protecție față de elemente ale cadrului natural (lacuri, cursuri de apă, etc.);
- alte zone protejate instituite prin reglementările în vigoare.

**INTERDICȚII TEMPORARE** - pentru acele zone, sau subzone în care este necesară întocmirea documentațiilor de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.



- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

**INTERDICȚII PERMANENTE** - pentru acele zone impuse de culoare de protecție a rețelilor de alimentare cu energie electrică, sau a zonelor ce prezintă riscuri tehnologice grave.

- zone cu riscuri naturale previzibile;
- zone cu grad ridicat de poluare;
- zone protejate pentru care Regulamentul stabilește acest lucru.

Interdicția permanentă poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 17. - ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE** - în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice.

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant;
- asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

**BAZA LEGALĂ**

- Legea nr. 10/1995
- Norme de igienă - O.M.S. 981/1994, art. 2
- C107, STAS 6221, STAS 6448.

**Art. 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE 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, întreținere și exploatare;
  - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare)
  - (c) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori alte 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, cu respectarea zonelor 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 de cazare permanentă sau temporară, pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare.

#### DEFINIȚII

- **DRUM PUBLIC**
  - drum destinat transportului rutier de toate categoriile, gestionat de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasate tehnic conform legislației și tehnologiei tehnice

- **AMPRIZA**
    - fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală (măsurată în proiecție orizontală)
  - **FÂȘIE DE SIGURANȚĂ**
    - zone amplasate de o parte și de alta a amprizei destinată amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului
  - **ZONA**
    - suprafața de teren ocupată de drum și lucrări DRUMULUI aferente, constituită din ampriză, zonele de siguranță și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.
  - **ZONA DE PROTECȚIE**
    - fâșia de teren între marginile exterioare ale fâșiei de siguranță și până la:
      - *în afara localităților:*
        - DN - 22 m din axul drumului
        - DJ - 20 m din axul drumului
        - DC - 18 m din axul drumului
      - (în funcție de categoria drumului)
- Acele terenuri rămân în gospodăria acelor care le au în administrare sau în proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică, după caz.
- *în localități urbane și rurale* - lățimea drumului, în care se includ și suprafețele de teren necesare lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentații de urbanism și a regulamentelor aferente.

#### BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 71/1996 - privind aprobarea PATN - Secțiunea I
- Legea nr. 7/1996 - art. 4
- Legea Drumurilor nr. 13/1974
- Legea nr. 43/1975 - privind stabilirea normelor de proiectare constructive și modernizare a drumurilor
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului
- Normative C 242, C 173
- STAS 4032/2, 1244/1

#### UTILIZĂRI PERMISE

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Orice construcții sau amenajări amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind:

- funcționalitatea;
- sistemul constructiv;
- conformarea volumetrică și estetică;
- asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor
- evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

și care, prin amplasare și funcționare, nu vor afecta fluxul circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

#### UTILIZĂRI INTERZISE



Orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică organizarea, dirijarea, buna desfășurare a traficului pe drumurile publice, sau reprezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor.

#### AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCTIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu :
  - Legea nr. 50/1991 republicată
  - Legea nr. 69/1991 republicată
- Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumului public se emite în baza Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996:
  - Ministerul Transporturilor - pentru intersecții cu căi ferate
  - Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre - pentru documentații de urbanism privind trasee noi sau devieri de trasee.
  - A.N.D. - lucrări în zona drumurilor cu trafic internațional
  - D.R.D.P. - lucrări în zona drumurilor - altele decât cele deschise traficului internațional.

#### PROCEDURA DE AUTORIZARE

- date cadastrale privind drumul public - clasificat tehnic, și a zonelor de protecție aferente
- corelarea art. 18 cu celelalte articole ale RGU, respectiv: art. 13-16, art. 19-21, art. 23, art. 25-27, art. 29, art. 33
- obținerea avizelor și acordurilor organelor specificate

#### Art. 23. - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) - Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului, sau retrase, după cum urmează:
  - a)- în cadrul zonelor construite compact - construcțiile vor respecta aliniamentul clădirilor existente;
  - b)- retragerea de la aliniament este permisă dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) - Autorizarea se face numai dacă distanța - măsurată din orice punct al clădirii, este mai mare sau egală cu înălțimea clădirii situate pe aliniamentul opus.

BAZA LEGALĂ - Codul civil  
- Legea nr. 41/1995 - O.G. nr. 69/1994;  
O.G. 68/1994  
- Legea nr. 10/1995  
- Legea nr. 98/1994

#### Art. 24. - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea:

- a) - distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) - distanțe minime necesare intervenției în caz de incendiu
  - Servitutea de vedere = limitarea dreptului de proprietate constând în obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațadele ce prezintă fereatre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.
  - în relația cu limitele laterale ale parcelei, și cu dimensiunile acestora, construcțiile pot fi amplasate:
  - în regim închis (înșiruite)



- în regim cuplat (alipite pe una din limitele de proprietate)
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse față de limitele parcelei vor fi corelate cu asigurarea normelor de însorire și iluminat natural, a condițiilor de vizibilitate, a protecției contra zgomotului, a surselor de poluare și vor respecta asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Retragerile au caracter minimal, pentru asigurarea confortului urban.

În măsura în care se urmărește obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansambluri noi, cu o dezvoltare coerentă a țesutului urban, se vor stabili retragerile minime ale construcțiilor în funcție de cerințe, cu respectarea celor prevăzute mai sus.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

### 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 accesului la drumurile publice - trebuie să permită intervenția în caz de incendiu, sau cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor - se determină conform anexei 4 a Regulamentului general de urbanism.

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

- Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale și tehnice stabilite pe baza studiilor de circulație - în conformitate cu Legea 37/1975 și STAS 10144/1 - Străzi Profile transversale. Prescripții de proiectare.

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții - direct, sau prin servitute, reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

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

- accese dimensionate ca număr și capacitate, în funcție de caracteristicile construcției proiectate;
- accese directe la rețeaua majoră de circulație;
- condiții de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale.

- Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, a parcajelor, a circulației pietonale; totodată, va asigura accesul de intervenție în caz de incendiu (gabarit: 3,80 m lățime, 4,20 m înălțime). Pentru curți interioare închise, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m, se asigură numai acces pietonal minim (1,50 m lățime □ 1,90 m înălțime).

- Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile amenajate din drumuri publice, atunci când condițiile locale nu permit și nu justifică realizarea acestora (ex: anexe gospodărești, construcții încadrate în categoria "D" - importanță redusă - H.G.R. 261/1994 - privind calitatea în construcții).

#### UTILIZĂRI PERMISE

- construcții cu accese carosabile - direct sau prin servitute - ce respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII - construcții fără posibilitatea de acces la drumuri publice - cu condiția obținerii avizului de la unitățile teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

#### 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 - trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate pentru a permite circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

##### BAZA LEGALĂ

- Codul civil - art. 616 - 619

- Legea 14/1974; 37/1975; STAS 10144/1 -

STAS 10144/2 - Străzi trotuare, alei pietonale.

Prescripții de proiectare.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale, parcaje - corespunzător funcțiunilor și caracteristicilor zonei.

Se interzice autorizarea de construcții care nu au posibilitatea de acces pietonal.

### 3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

#### Art. 27. - RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În condițiile prezentului regulament, autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea alimentării cu energie electrică.

Pentru locuințele individuale, cu acordul administrației publice locale, sunt permise autorizările dacă:

- se realizează soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua publică, de alimentare cu apă și canalizare, atunci când aceasta se va realiza.

Autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), pentru localitățile lipsite de echipament tehnico-edilitar public, se face cu realizarea de echipamente individuale, în condițiile respectării normelor sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

#### Art. 28. - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

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

Condiții de realizare a rețelilor edilitare:

- conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public al unității administrativ - teritoriale.
- lucrările de branșare sau racordare se realizează pe terenuri proprietate privată a investitorului sau beneficiarului.



- se va avea în vedere corelarea amplasării lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație.
- obținerea avizelor și acordurilor locale.
- parcelarea - pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului și urmărirea utilizării raționale a rețelelor.

#### Art. 29. - PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

- (1) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, sau a județului - dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații - sunt proprietate publică a statului - dacă legea nu prevede altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

#### BAZA LEGALĂ

- Constituția României - art. 135, pct. 3, pct. 5;
- Codul civil;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea Administrației publice locale nr. 69/1991;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Ord. 69/1995;
- STAS 8591/1 - Amplasarea în localități a rețelelor tehnico-edilitare subterane, executate în săpătură.

### 3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

#### Art. 30. - PARCELARE

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de min. 4 laturi 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 unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecția mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor - în baza Regulamentului general de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) - front la stradă - min. 8 m - clădiri înșiruite  
 - min. 12 m - clădiri cuplate sau izolate;
  - b) - suprafața minimă a parcelei = 150 m<sup>2</sup> - clădiri înșiruite  
 = 200 m<sup>2</sup> - clădiri amplasate cuplat sau izolat
  - c) - adâncimea parcelei - cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (3) Parcele construibile - numai cele care se înscriu în alin. (1) și (2).  
 Parcelarea are loc pe suprafețele de teren libere de construcții; în funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității - se vor stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor.  
 În cazul prezentului regulament - regimul de construire specific este cel izolat.  
 Factorii ce influențează dimensiunile parcelelor sunt:
  - condițiile cadrului natural;
  - funcțiunea zonei în care sunt amplasate;
  - folosința parcelelor;
  - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren - caracteristic țesutului urban existent;

- accesul carosabil la parcele;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

**În zonele cu parcelări existente - se vor autoriza construcții noi cu respectarea normelor de igienă și protecție împotriva incendiilor.**

Autorizarea construcțiilor noi - se face în baza legală.

Se are în vedere corelarea cu celelalte reguli privind modul de ocupare a terenurilor

- orientarea față de puncte cardinale;
- amplasarea
  - față de aliniament;
  - față de limitele parcelei;
- înălțimea construcțiilor;
- parcaje, spații verzi plantate, împrejurii.

#### Art. 31. - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

#### Art. 32. - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Este interzisă autorizarea construcțiilor noi care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei - și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

#### 3.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

##### Art. 33. - PARCAJE

Autorizările pentru construcții a căror funcțiune necesită spații de parcare se vor face în condițiile posibilității realizării acestora, conform anexei 5 a Regulamentului general de urbanism.

Se va respecta baza legală de autorizare.

Se va avea în vedere corelarea cu regulile de ocupare a terenurilor, regulile de amplasare față de căile de comunicație.

Se vor obține avizele și acordurile legale.

##### Art. 34. - SPAȚII VERZI PLANTATE

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate - în funcție de destinația construcției, capacitatea ei - conform anexei 6 a Regulamentului general de urbanism.

##### Art. 35. - ÎMPREJMUIRI

(1) Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- (a) - împrejurii opace - necesare funcțional;
- (b) - împrejurii transparente, decorative, sau gard viu - necesare delimitării parcelelor;

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

#### CONCLUZII PRIVIND PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

Aplicarea politicii urbane privind desfășurarea în continuare a activității de construire va urmări respectarea zonificării funcționale - prevăzute prin Planul



Urbanistic General, a condițiilor specifice a fiecărei zone funcționale, cu scopul dezvoltării armonioase a zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localității și a evitării disfuncționalităților sau a incompatibilităților în cadrul zonelor sau între zonele funcționale ale localităților.

### **III. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI**

#### **REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

##### **TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN**

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată și Legii 18/1991, pe terenurile agricole din intravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității.

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise pe baza unor documentații specifice.

##### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Rețelele tehnico-edilitare se amplasează grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan conform art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului speciale aparținând 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 cu excepția:

- construcțiile care servesc activitățile agricole;
- construcții cu destinație militară;
- căi ferate și șosele de importanță deosebită;
- linii electrice de înaltă tensiune;
- foraje sondă și lucrări aferente exploatării țițeiului și gazelor naturale;
- conducte magistrale de transport gaze și petrol;
- lucrări de gospodăria apelor și de amenajare a surselor de apă.

##### **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.

2. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul MAPPM și M.T.

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 și Codul silvic art. 54, art. 74.



#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanării, păstrăvării, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

În mod excepțional pentru:

- construcții cu destinație militară;
- căi ferate, șosele de importanță deosebită;
- linii electrice de înaltă tensiune;
- mine; forări sonde și echipamente aferente acestora;
- conducte magistrale de transport gaze sau petrol;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări de gospodărire a apelor;
- obiective turistice.

Ocuparea definitivă a terenurilor forestiere se aprobă potrivit legii

#### RESURSE DE APĂ

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în curente 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.

Autorizarea lucrărilor de mai sus 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.

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Captare de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Lucrări de poduri pentru cale ferată și drumuri cu avizul primăriilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale captărilor de apă.





## V. ANEXA

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

#### • REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;  
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 menționăm că:

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

#### • REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 4 m - pentru LEA 20 KV
- 30 - 50 m - pentru LEA mai mare de 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL - FRE Craiova.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice.

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.



## VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

1. ARIA CONSTRUITĂ  
Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de  $0,4 \text{ m}^2$  și nișele cu aria mai mare de  $0,4 \text{ m}^2$ , precum și treptele și terasele neacoperite.
2. ARIA DESFĂȘURATĂ  
Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE  
Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la ampalsarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
4. AUTORIZARE DIRECTĂ  
Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
5. AVIZ  
Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
6. AVIZ PREALABIL  
Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU  
Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
8. BILANȚ TERITORIAL  
Evaluarea cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
9. CADASTRU GENERAL  
Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
10. CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR  
Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar -edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea

terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

**11. CERTIFICAT DE URBANISM**

Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

**12. CONSTRUCȚII PROVIZORII**

Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

**13. DOMENIU PUBLIC**

Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

**14. EXPROPRIERE PENTRU  
CAUZA DE UTILITATE  
PUBLICĂ**

Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

**15. EXTRAVILAN**

Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunea localității conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

**16. INSTITUȚII PUBLICE**

Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.



## 17. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

Reglementare impusă pentru zone sau unele terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată după caz în registrul cadastral.

## 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și punct determinat de:

- a) streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
- d) streășina lucarnelor.

## 19. MOBILIER URBAN

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

## 20. PATRIMONIU

Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

## 21. PRESCRIPTIE

Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din norme tehnice.

## 22. RAZA DE SERVIRE

Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 1 la Regulamentul general de urbanism.

## 23. REGIM DE CONSTRUIRE

Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformarea construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului,

Înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

## 24. REGULAMENTE DE URBANISM

- Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritoriale-administrative.

- Regulamentul local

Documentație aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

## 25. RESTRICȚIE

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

## 26. REZERVARE (amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea în perspectivă de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

## 27. SERVITUTE

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- Servituți de utilitate publică

Măsurile de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servituți de interes privat

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- Servituți de urbanism

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.



28. SIT	Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o configurativă.
29. SUBZONĂ	Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
30. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)	Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.
31. ZONĂ CENTRALĂ	Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
32. ZONĂ CONSTRUIBILĂ	Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general și în documentațiile de urbanism aprobate.
33. ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Zonă având limite determinate prin documentația de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea de dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
34. ZONĂ DE PROTECȚIE	Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.