



SC. PROIECT SA.

SIBIU str. SOMESULUI nr. 57

tel. 069/442201 069/421155

FAX 069/426830

SOCIETATE CU CAPITAL PRIVAT

CAPITAL SOCIAL: 87.100 MII LEI

NR. REGISTRUL COMERTULUI:

J 32/294/1991

CONT B.R.D. SIBIU:

251100983900209

COD FISCAL : R 24 69 284

DENUMIRE
PROIECT

REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM COMUNA CHIRPĂR

CONTRACT

26100/94/97

FAZA

R.L.U.

BENEFICIAR

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

CONȚINE

PS

EX. NR. 1



S.C. PROIECT S.A.

Str. Someșului nr.57 telefon 069/442201* 069/421155 telefax 069/426830
Cont BRD SIBIU: 251100983900209 Cod fiscal: 2469284
Nr. Registrul Comerțului: J 32/294/1991

PUG

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

LOCALITATEA CHIRPĂR

NR. PROIECT : 26100/94/97

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU



S.C. PROIECT S.A.

Str. Someșului nr.57 telefon 069/442201* 069/421155 telefax 069/426830

Cont BRD SIBIU: 251100983900209 Cod fiscal: R 2469284

Nr. Registrul Comerțului: J 32/294/1991



PROIECTANT GENERAL
DIRECTOR GENERAL : Ing. Gheorghe HENDOREANU

DENUMIRE PROIECT	: R.L.U. COMUNA CHIRPĂR
2. DENUMIRE OBIECT	: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. LOCALITATEA	: CHIRPĂR
4. NUMĂR PROIECT (CONTRACT)	: 26100/94/97
5. FAZA DE PROIECTARE	: R.L.U.
6. BENEFICIAR	: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU-DUATPL
7. DATA ELABORĂRII	: FEBRUARIE 1999
8. VOLUM	: P.S. + P.D.

Aceasta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea intelectuală a SC PROIECT SA SIBIU și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, fără permisiunea prealabilă a SC PROIECT SA SIBIU, acordată legal în scris.

Încălcarea cu sau fără intenție a clauzelor de mai sus atrage răspunderile legale.

AVIZAT IN CONSILIUL DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIILOR
AVIZ C.A.D. NR. 9 DIN 04.02.1999

PREȘEDINTE C.A.D. - DIRECTOR PROIECTARE : ARH. DORIN LASCHESCU

MEMBRII

CONSILIER ARHITECTURĂ

: ARH. ION ENE
: ARH. DORIN LASCHESCU

ȘEF PROIECT : ARH. ADRIANA GUTT

P.U.G.
COMUNA CHIRPĂR
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. COLECTIV DE ELABORARE
4. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PL. A3

ÎNTOCMIT,
ARH. ADRIANA GUTU



P.U.G.
COMUNA CHIHPĂR
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

COLECTIV DE REDACTARE

REGULAMENTUL ȘI ORGANIZAREA
URBANĂ A U.T.R.

ARH. ADRIANA GUTȚ

REDACTAREA GRAFICĂ

TH. ROXANA BUCUR

REDACTAREA COMPUTER

OP. VIOLETA FRĂȚILĂ

ÎNTOCMIT,
ARH. ADRIANA GUTȚ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA CHIHPĂR

I. DISPOZIȚII GENERALE	
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	10
2. Baze legale	10
3. Domeniu de aplicare	11
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	14
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	19
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI	
6. Zone și subzone funcționale	23
IV. PREVEDERILE GENERALE ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE	
7. Conținutul regulamentului	
a. C. - ZONA CENTRALĂ	
Delimitarea zonei	24
CAP. I. GENERALITĂȚI	
Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei	24
Art. 2. Funcțiunile complementare admise ale zonei	
CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
Art. 3. Utilizări permise	24
Art. 4. Utilizări permise cu condiții	
CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	25

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale	
Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice	
Art. 7. Amplasarea față de aliniament	
Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei	
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	28
Art. 9. Accese carosabile	
Art. 10. Accese pietonale	
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	30
Art. 11. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente	
Art. 12. Realizarea de rețele tehnico - edilitare	
Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare	
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	32
Art. 14. Înălțimea construcțiilor	
Art. 15. Aspectul exterior al construcțiilor	
Art. 16. Procentul de ocupare al terenului (POT)	
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	34
Art. 17. Parcaje	
Art. 18. Spații verzi și plantate	
Art. 19. Împrejurimi	
b. LM - ZONĂ DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP RURAL	
Limitele zonelor	36
CAP. 1. GENERALITĂȚI	37
Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei	
Art. 2. Funcțiunile complementare admise ale zonei	
CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI	37
Art. 3. Utilizări permise	
Art. 4. Utilizări permise cu condiții	
CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	37
Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale	
Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice	
Art. 7. Amplasarea față de aliniament	
Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei	

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	
Art. 9. Accese carosabile	41
Art. 10. Accese pietonale	
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	
Art. 11. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente	44
Art. 12. Realizarea de rețele tehnico edilitare	
Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare	
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	
Art. 14. Parcelarea	46
Art. 15. Înălțimea construcțiilor	
Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor	
Art. 17. Procentul de ocupare al terenului (POT)	
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	48
Art. 18. Parcaje	
Art. 19. Spații verzi și plantate	
Art. 20. Împrejurimi	
c. A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE	49
CAP 1. GENERALITĂȚI	
Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei	
CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	49
Art. 2. Utilizări permise	
Art. 3. Utilizări interzise	
CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	
Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice	49
Art. 5. Amplasarea față de aliniament	
Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei	
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	
Art. 7. Accese carosabile	50
Art. 8. Accese pietonale	
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	50

Art. 9. Racordarea la rețele de echipare tehnico - edilitară	
Art. 10. Realizarea de rețele edilitare	
Art. 11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	51
Art. 12. Înălțimea construcțiilor	
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	51
Art. 13. Parcaje	
Art. 14. Spații verzi și plantate	
Art. 15. Împrejurimi	
d. GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ /CIMITIR	52
CAP 1. GENERALITĂȚI	
Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei	
CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
Art. 2. Utilizări permise	
Art. 3. Utilizări permise cu condiții	
CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	
Art. 4. Accese carosabile	
Art. 5. Accese pietonale	
3.2. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi	
Art. 7. Spații verzi și plantate	
Art. 8. Împrejurimi	
e. CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	54
CAP 1. GENERALITĂȚI	
Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei	
CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
Art. 2. Utilizări permise	
Art. 3. Utilizări permise cu condiții	
Art. 4. Utilizări interzise	

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. Accese carosabile

Art. 5. Accese pietonale

Art. 6. Parcaje

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA CHIRPĂR

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității - în cazul Regulamentului aferent Planului Urbanistic General (PUG).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 - republicată (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*).
- 1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea CHIRPĂR, este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.
- 1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avize-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

- 2.1. La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: Legea nr. 50/1991 ^(republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor HGR nr. 525/1996 () pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

- 2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de amenajare a teritoriului național, Planuri de

amenajare a unor teritorii zonale, Planul de amenajarea teritoriului județean, Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării Planurilor Urbanistice Generale.

Prezentul Regulament este întocmit pe baza Planului Urbanistic General etapa I, proiect nr. 26100/94/97, elaborat de S.C. PROIECT S.A. SIBIU.

După elaborarea Planului Urbanistic General etapa a II-a (finală) se anexează lista documentațiilor care stau la baza PUG.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate - trup de bază și trupuri izolate.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/91 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, de Legea administrației publice locale nr. 69/91 (republicată).

Legea 50/91 (republicată) art. 4. prevede:

Autorizația de construire se eliberează de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de primari după cum urmează:

a. Delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, pentru investițiile care se aprobă de către Guvern; pentru lucrările publice, lăcașurile de cult, construcțiile pentru industrie, comerț, prestări servicii, social-culturale și speciale, care se execută la sate; pentru construcțiile și lucrările de orice fel, care se execută în extravilanul localităților, cu excepția celor menționate la lit.d.

d. Primarii comunelor pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole, situate în extravilan.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism.

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. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt :
 - construcții administrative
 - sediu primărie - amplasament : în zona centrală
 - sedii de partid - filiale - amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
 - sedii de birouri - amplasament: în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes
 - construcții comerciale
 - comerț nealimentar - amplasament: în zonele de interes comercial
 - magazin general - amplasament : în zona centrală
 - piața agroalimentară - amplasament : în zonele de interes comercial sau minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
 - comerț alimentar - amplasament: în zonele de interes comercial - se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
 - alimentație publică - amplasament: în zona rezidențială sau zonele de interes comercial - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului
 - servicii - amplasament: în zona centrală, rezidențială, comercială .
 - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
 - construcții de cult
 - lăcașuri de cult - amplasament: alăturarea de lăcașuri de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
 - mănăstiri, schituri - amplasament: în afara localității - extinderea mănăstirilor vechi (monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale
 - cimitire - amplasament: la marginea localității - extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale
 - construcții de învățământ
 - învățământ preșcolar (grădiniță) - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
 - școli primare, școli gimnaziale - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 1000 m
 - construcții de sănătate

- dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)- amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate sau locuințe - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
- alte unități: farmacii - amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- creșe și creșe speciale pentru copii - amplasament: în cadrul unor construcții publice sau locuințe
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
 - se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
- construcții de locuințe - amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații

Zonificarea funcțională a localității este evidențiată în planșa de 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.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea unităților teritoriale de referință care face parte integrantă din Regulament; unitatea teritorială de referință este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcționale, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

Unitatea teritorială de referință (UTR) se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Localitatea CIIRPĂR este împărțită convențional în 13 unități teritoriale de referință:

- C - zona centrală
- Lm1 - Lm6 - unități teritoriale de locuit
- A - zonă unități agricole
- GC - zonă de gospodărie comunală și cimitir
- CC - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- PS - zonă de parcuri sportive și recreere

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3. din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de 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 afectată construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În conformitate cu Legea nr. 18/91 și Legea nr. 50/91 republicată, pe terenurile agricole din extravilan 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. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.)

- **Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute conform Legii nr. 50/1991 (republicată).

- **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regula, grupat, în imediata apropiere a cailor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor 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 (Legea nr. 18/1991 art. 17).

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

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General:

- (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 și de prezentul regulament.
- (2) Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local 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.

• **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care 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 (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

• **Utilizări interzise**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajării pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

- (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 dezafectarea 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 județ a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin ordinul Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcții și amenajări specifice forestier (cantoane silvice, drumuri și cai 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 art. 54 și art. 74).

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau /și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din Regulamentul General de Urbanism;

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor 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 aliniatul (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 gospodărie și de captare a apelor.

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

(4) Zonele de protecție sanitare se delimitează de către de autoritățile administrației publice județene și a municipiului București pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- **Utilizări permise**

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări de poduri, lucrări necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calitatii 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.

Resursele de apă și platforma meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism:

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

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

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- **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 MAPPMM.

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 administrative 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 coasta, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9. din Regulamentul General de Urbanism:

(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 aliniatul (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.

- **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 prescripțiilor conținute în avizele conforme ale

organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului județean, autorizația construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT (Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului) și Ministerul 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 vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Zonele construite protejate se reprezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism :

(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 înțeleg: 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.

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 condiții**

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 pânza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. 2 al prezentului articol, 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.

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 prin hotărâre a Consiliului județean, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preciau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectului acestora.

- **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 reparare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților 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 protecția 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.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI și de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a Planului Urbanistic General.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări 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.

- **Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații 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.

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale Planului Urbanistic General. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:

(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 sau 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.

• **Utilizări permise**

Orice fel de construcție 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 admise cu condiții**

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

• **Utilizări interzise**

Orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipate 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.

5.5. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor de la pct. 5.3. din prezentul regulament.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zonele funcționale sunt puse în evidență în PLANUL URBANISTIC GENERAL etapa I-a localitatea CHIRPĂR, proiect nr. 26100/94/97 planșa A2 proiectant S.C. Proiect SA Sibiu.

Unitățile teritoriale de referință, au fost evidențiate în planșa A3.

Tipurile de zone funcționale din cadrul localității CHIRPĂR sunt următoarele:

•C - ZONA CENTRALĂ

Zona centrală este amplasată în centrul localității pe drumul județean DJ 105 D.

•LM ZONA DE LOCUIRE (P, P+1)

Zona cuprinde toate loturile localității.

Locuirea este bine reprezentată, regimul de înălțime fiind predominant parter (gospodării individuale de tip rural).

•A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

Zona este reprezentată de sectorul zootehnic și AGROMEC în nordul localității pe drumul spre Vărd la capătul localității.

•G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ /CIMITIRE

- groapa de gunoi - în TRUP 4 (Gs)
- cimitire: - ortodox (GC1)
- evanghelic (GC2)

•CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

În localitatea CHIRPĂR zona este reprezentată de drumul județean DJ 105 D care traversează localitatea, de la nord la sud și de drumuri locale.

•PS - ZONA DE PARCURI SPORTIVE ȘI RECREERE

Cuprinde terenul de sport aflat în trup 3, în partea de vest a localității.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

a). C. - ZONA CENTRALĂ

• **Limite** - Zona se află în centrul localității în partea stângă a drumului județean DJ 105 D în sensul de mers spre Vărd. Este delimitată la sud de pâraul Șesului, la vest de strada dintre biserica evanghelică și grădiniță, stradă ce duce spre nord până se întâlnește cu drumul județean (vezi plan).

Zona cuprinde pe lângă locuințe și dotări de interes public: primărie, școală generală, dispensar uman, magazin și biserica evanghelică (monument istoric).

CAPITOLUL 1. - GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

- locuire

Zona cuprinde locuințe cu caracter rural (gospodării individuale), cu regim de înălțime majoritar parter.

Art. 2. Funcție complementară

- dotări de interes comunal - social - cultural administrative.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei centrale, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii).

- garaje, parcaje, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de circulație.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

În zona centrală orice dotare nouă se va autoriza pe baza întocmirii unui plan urbanistic de detaliu.

• - amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.

- - toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul în care există valori de patrimoniu cultural de interes local.

- - zona centrală fiind inclusă în perimetrul construit protejat, delimitat prin Hotărârea Consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerul Culturii.

Se va respecta zona de protecție de 200 m în jurul bisericii evanghelice care este monument istoric.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Zonele de locuințe

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor, și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă.

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

Construcțiile amplasate în zonă vor fi autorizate astfel:

- pe drumul județean casele vor fi amplasate pe partea dreaptă a lotului.
- în partea de vest a zonei casele vor fi amplasate pe partea stângă.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor, spațiilor de preparare.

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

Artera principală prin zona centrală este drumul județean DJ 105 D în vestul căreia se întinde zona centrală.

6.1. - autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor: - trotuare și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexă (rigole, spații verzi, iluminat, semnalizare rutieră)

6.2. - în interiorul localității, lățimea zonei străzii se stabilește prin documentații de urbanism și regulamente aferente în concordanță cu caracteristicile traficului și de perspectivă.

6.3. - în afara localității, distanțele minime de amplasare a construcțiilor sunt de 18 m de la axul drumului până la streșina clădirii pentru drumul județean și de 22 m pentru drumul național.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea pareajelor aferente, 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 condițiile optime de capacitate, fluență și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 7. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile de locuințe vor fi amplasate la aliniamentul existent, înțelegând prin aliniament linia de demarcație între terenul proprietate privată și terenul proprietate domeniului public.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar locuințele noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ($H \leq D$, H - înălțimea construcțiilor, D - distanța dintre fronturile construite).

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

În cazul clădirilor amplasate "la aliniament" (la limita între domeniul public și cel privat):

- nu se admite amplasarea de bănci, seări, trepte pe trotuare care să împiedice circulația pietonilor;

- balcoane închise sau deschise se pot practica numai la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m;

- etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții:

- prospectul străzii să fie de minim 15 m;
- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului.

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622: servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniament.

Pentru asigurarea normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii 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 recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

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

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

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

- a. - în regim deschis pe partea nordică a lotului;

- pentru loturile orientate est-vest:

- pe partea nordică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)
- pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

- pentru loturile orientate nord-sud:

- pe partea estică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)
- pe partea vestică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini;

c. se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

d. - amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă) și astfel încât apele din ploii sau zăpezi să se scurgă pe terenul său sau pe stradă și nu pe terenul vecinului.

e. - amplasarea streșinei la o distanță care să permită scurgerea apelor din ploii (de pe acoperiș) pe terenul proprietarului sau pe ulițe și nu pe locul vecinului;

f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se va amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

g. - pentru asigurarea normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de aceasta orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 9. Accese carosabile

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.

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

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nicio ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării 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 și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Prin autorizația specială de construire 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 cu alare.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 10. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit Legii sau obiceiului.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• 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 condiții etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art. 11. Racordarea la rețele de echipare edilitară

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 aliniatului 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 alineatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4. Prevederile alineatului 2 și 3 se aplica, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localități unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Localitatea CHIRPĂR nu beneficiază de rețele publice de apă și canalizare.

11.1. APA POTABILĂ

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Poliție Sanitară și Medicină Preventivă).

11.2. CANALIZARE MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual - fose septice, vidanjabile periodic având grijă să se respecte o distanță minim de 30 m între fosa septică și fântâni.

Apele rezultate din ploii și topirea zăpezii se vor dirija către șanțul de pe marginea drumului.

În momentul realizării rețelei publice a localității, beneficiarul construcției indiferent de destinația acesteia se obligă să se racordeze la noua rețea.

11.3. REȚELE ELECTRICE ȘI TELEFONICE

Localitatea dispune de alimentare cu energie electrică și rețea de telefonie la care se pot racorda noii consumatori.

Art. 12. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele, extinderea sau mărirea capacității lor se realizează de către un investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele tehnico - edilitare, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

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.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților 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**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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 Consiliul Local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietate publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane 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 constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14. Înălțimea construcțiilor

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.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Zona centrală - regim înălțime P, P+II.

Se pot aproba clădiri de locuit P+1 E în zona centrală sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, pentru a respecta reguli de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și a ansamblului rural al comunei.

Art. 15. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității
- materialele de construcție utilizate:

- pentru învelitori (țiglă);
- finisaje exterioare: tencuieli cu strop mărunț (tencuieli drișcuite sau stropite) în culori pastelate
- tâmplărie din lemn și obloane din lemn sau alte materiale în culori armonizate

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- placări ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.

Tencuielile se vor executa din mortar de var și nisip, iar zugrăvelile vor avea tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat
- tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și realiza după modelele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Art. 16. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului trebuie să exprime limita maximă din suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții (clădiri și anexe).

Prin POT se exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată de construcții, restul reprezentând spații libere și plantații.

Pentru zona centrală se admite un procent maxim de ocupare al terenului (POT) de 70%.

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

Art. 17. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru zona centrală se vor asigura numărul de parcaje în afara domeniului public, după cum urmează:

- construcții administrative
 - un loc de parcare pentru 10-40 salariați
- construcții de învățământ
 - 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- spații comerciale:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției a minim două locuri de parcare
- bufete, restaurante:
 - un loc de parcare la 5 - 10 locuri la mese dar minim 2 locuri
- construcții de locuințe
 - un loc de parcare la locuințele unifamiliare cu lot propriu în curte

Art. 18. Spații verzi și plantate

Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

18.1. Construcțiile comerciale - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2 -5 % din suprafața totală a terenului.

18.2. Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

18.3. Construcții administrative:

- 15% din suprafața terenului

18.4. Se vor respecta prevederile Codului Civil:

- art. 607 - Față de linia despărțitoare a celor două proprietăți, arborii înalți se vor sădi la o distanță de 2m și celelalte plantații și garduri vii, la 0,50m.

- art. 608 - Vecinul poate cere ca arborii și gardurile vii puși la o distanță mai mică să se scoală.

Acela pe a cărui proprietate se întind crăciile arborelui vecinului poate să-l îndatoreze a le tăia.

Dacă rădăcinile se întind pe pământul său, are drept a le tăia singur.

- art. 609 - Arborii care se află în gardul comun sunt comuni ca și gardul și fiecare din ambii proprietari e în drept ai cere să-i taie.

Art. 19. Împrejmuiri

19.1. La dotările din zona centrală a localității pot fi prevăzute împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60 cm și panouri transparente la partea superioară (panouri din plasa de sârmă sau grilaj metalic) având înălțimea de 1,60-2,10 m.

În cazul executării de împrejmuiri din zidărie, panta de scurgere a apelor se va executa spre proprietar conform Codului Civil.

La locuințele din zona centrală se va respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament (porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului) sau împrejmuiri realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri din plasă sârmă sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60 -2,10.

19.2. Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

19.3. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2m.

19.4. Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

b. LM - ZONA DE LOCUIRE ȘI FUNCȚII COMPLEMENTARE

Zona cuprinde toate loturile localității și este alcătuită din locuințe de tip rural.

LIMITE

LM 1 - ZONA DE LOCUIT Nr. 1

Zona se află în partea estică a drumului județean începând cu casa de la nr. 397 aflată în nord, la limita cu sectorul zootehnic până la casa cu nr. 330.

Zona este delimitată la est, de limita intravilanului.

LM 2 - ZONA DE LOCUIT Nr. 2

Zona se află în partea de sud a localității pe partea estică a drumului județean DJ 105 D începând de la casa cu nr. 130 până la capătul localității. Spre est zona este delimitată de limita intravilanului.

LM 3 - ZONA DE LOCUIT Nr. 3

Zona se află în sudul localității, de partea vestică a drumului județean DJ 105 D ajungând până la casa cu nr. 106.

Limita vestică este cimitirul ortodox și perimetrul intravilan.

Afară de frontul la strada principală, zona mai cuprinde o serie de fronturi construite pe ulițele care urcă pe deal, majoritatea pe direcție nord-sud.

LM 4 - ZONA DE LOCUIT Nr. 4

Zona este situată de partea vestică a drumului județean DJ 105 D și are limită în dreptul caselor cu nr. 339 și 346 (vezi plan). În partea de nord limita este pârâul Șesului din dreptul casei cu nr. 99 mergând spre vest pe drumul adiacent pârâului până la limita perimetrului. În partea sudică limita începe în dreptul casei nr. 106 pe drumul ce duce de asemenea în deal spre sud-vest (vezi plan).

LM 5 - ZONA DE LOCUIT Nr. 5

Limita sudică este strada care duce spre vest prin fața casei cu nr. 60. Limita estică este zona centrală prin fața grădiniței. Limita nordică este strada ce duce de la școală în câmp cu frontul de case începând de la nr. 38 (vezi plan).

LM 6 - ZONA DE LOCUIT Nr. 6

Zona are limita estică, zona centrală, apoi drumul județean DJ 105 D până la capătul satului.

În partea sudică limita este frontul de locuințe începând cu casa cu nr. 417 la strada ce duce spre terenul de sport.

La est și nord, zona se întinde până la limita intravilanului.

CAPITOLUL 1. - GENERALITĂȚI

Reglementări specifice ce se aplică la toate zonele de locuit.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Zonele cuprind locuințe cu caracter rural, gospodării individuale, cu regim de înălțime parter sau parter înălțat.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, dotări sanitare și de învățământ, mici ateliere manufacturiere nepoluante.

Acestea vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

Funcționarea este condiționată de obținerea autorizației de mediu conform Legii.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- locuințe individuale, adausuri, mansardări, supraetajări, anexe cât și funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale).
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces.
- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Se va respecta zona de protecție la 200 m a bisericii ortodoxă - monument istoric (Lm 3). În această zonă, autorizarea se va face cu respectarea avizului Direcției Monumentelor Istorice.

- locuințe sociale de necesitate și dotări (în condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu)
- schimbări de destinație pentru : comerț și prestări de servicii nepoluante
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public;
- amplasarea de firme și reclame comerciale.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru

toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă.

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

În Lm 1, pe drumul județean DJ 105 D, casele se vor amplasa pe mezuina nordică, adică pe partea stângă a lotului. Pe drumul ce începe de la consiliul local și merge spre câmp, casele se vor autoriza pe partea stângă a drumului în stânga lotului iar pe cealaltă parte tot pe stânga.

În Lm 2, pe drumul județean DJ 105 D, casele se vor amplasa pe mezuina nordică, adică pe partea stângă a lotului.

Pe drumul paralel cu direcția nord-sud, casele vor fi amplasate pe partea vestică a drumului, în dreapta lotului iar pe partea estică, în stânga lotului.

În Lm 3, pe drumul județean DJ 105 D, casele vor fi amplasate pe partea dreaptă a lotului, pe străzile paralele cu drumul județean, pe direcție nord - sud. Casele se vor amplasa pe partea dreaptă a lotului, pe latura vestică a străzii și pe partea stângă pe latura estică.

În Lm 4, direcția principală a străzilor este est-vest. Pe latura stângă a străzilor, casele se vor autoriza în dreapta lotului, iar pe latura nordică, în stânga lotului. Pe străduțele cu altă direcție, se vor autoriza locuințe pe mezuina nordică.

În Lm 5, direcția străzilor este majoritar est - vest. Pe strada sudică, casele se vor autoriza pe latura stângă a lotului. Pe strada cu direcție nord-sud, casele se vor autoriza pe mezuina nordică, adică pe dreapta lotului.

Pe strada nordică, casele se vor amplasa pe dreapta lotului.

În Lm 6, pe drumul județean DJ 105 D și pe strada adiacentă zonei centrale, se vor autoriza case pe partea dreaptă a lotului. Pe strada aflată în vestul zonei cu direcție nord-sud, casele se vor autoriza pe partea estică a străzii, în dreapta lotului și pe partea estică în stânga lotului.

Pe strada cu direcție est-vest, casele vor fi amplasate pe partea stângă a lotului.

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

În cadrul tuturor unităților teritoriale de referință se va respecta profilul transversal al drumului și zona de protecție, constituită din trotuar și suprafața de teren necesară amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat, rețele publice)

În cazul în care profilul se îngustează locuințele se vor amplasa retrase de la aliniament.

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.);

e. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

• 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 din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, 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 condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare 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 drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se va respecta regula ($H \leq D$) stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

• În cazul clădirilor amplasate la aliniament (la limita între domeniul public și cel privat):

- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor

- balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m

- etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții:

- prospectul străzii să fie de minim 15 m

- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

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

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622:

- servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.

- dreptul de trecere.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației fondului construit și a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul existent.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Unității Teritoriale de Pompieri recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

■ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);

■ posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

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

- a. - în regim deschis sau semideschis

b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini

c. - se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

- d. - amplasarea pe miczuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);
- e. - streșina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul vecinului (Codul Civil art. 615);
- f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;
- g. atât pentru asigurarea normelor de însoțire cât și a normelor de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accesso carsabile

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.

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

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării 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 și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Prin autorizația specială de construire 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.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri,

dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 10. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• 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 condiții etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parceaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 . Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 11. Racordarea la rețele de echipare edilitare

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 aliniatului 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 aliniatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

Localitatea CHIRPĂR nu dispune de rețele publice de apă și canalizare.

APA POTABILĂ

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Poliție sanitară și medicină preventivă).

APE MENAJERE

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual - fose septice, vidanjabile periodic având grijă să se respecte o distanță de minim 30 m între fosa septică și fântână.

APE METEORICE

Apele rezultate din ploi și topirea zăpezii se vor scurge liber și se vor dirija către șanțul de la marginea drumului.

Fiecare proprietar va curăța șanțurile drumurilor publice din dreptul proprietății personale asigurând scurgerea apelor.

În dreptul acceselor în curți se vor executa podețe sau tuburi de canalizare.

REȚELE ELECTRICE ȘI TELEFONICE

Localitatea dispune de alimentare cu energie electrică și rețea de telefonie la care se pot racorda noile construcții.

Art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele tehnico - edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

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.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților 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**.

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

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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 consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane 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 constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenurilor

Art. 14. Parcelarea

Construcțiile vor fi amplasate pe teren în regim deschis, respectând caracterul fondului construit existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante).

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minim 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 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b. Suprafața minimă a parcelei de:

- 150 mp pentru clădiri înșiruite

- 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

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

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

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

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

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

7. Atât pentru terenurile cu posibile îndesiri cât și pentru terenurile rezultate în urma parcelării (zone propuse pentru lotizare) se vor respecta următoarele condiții:

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

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

8. Întrucât necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare (minim 30 m între sursa de apă și fosa septică) conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei (și frontului la stradă) parcelele cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Art. 15. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cel mult cu două nivele clădirile învecinate.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se pot aproba clădiri de locuit P+1E în zona de locuit, sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, pentru a respecta reguli de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei și a ansamblului rural al comunei.

Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va avea în vedere:

- a. Conformarea construcției în raport cu specificul localității.
- b. materialul de construcție utilizat: pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, coame. Se interzice învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment.
- c. pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var ciment drișcuite sau strop, zugrăvelile în tencuieli naturale.
- d. Se interzice placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări examinarea caracteristicilor proiectului pentru identificarea modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei și va avea în vedere:

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori (țiglă sau materiale similare ca aspect) și finisaje exterioare:
 - tencuieli drișcuite sau stropite
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Se va păstra configurația actuală a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- plăcări ale soclului și clădirilor cu marmură, materiale ceramice

În cazul autorizării de modificări vor trebui restaurate elementele de decor arhitecturale.

Art. 17. Procentul de ocupare al terenului (POT)

În unitățile teritoriale de referință - zonele de locuit - procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (raportul dintre suprafața construită și suprafața parcelei în procente) va fi de 40%.

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

Art. 18. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, conform Legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare cu lot propriu (în curte);

Construcții de sănătate

- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate.

Art. 19. Spații verzi și plantate

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp /locuitor.

Construcții de sănătate

- parc 10-15 mp de bolnav

Art. 20. Împrejurimi

În zona de locuire (intravilanul actual al localității) cu clădiri de tip rural, se va respecta sistemul existent de împrejurire la aliniament (porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului).

Aceste împrejurimi opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei (zonă cu țesut compact, realizat în sistemul curților închise parțial).

În zona protejată cu valoare istorică, împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace mai înalte decât înălțimea parterului, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

c. A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Delimitări : sector agro-zootehnic

Zona este reprezentată de sectorul zootehnic și AGROMECC și se află în nordul localității, pe drumul ce duce la Vărd, la limita intravilanului.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei - agro-zootehnică.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise

Se vor autoriza construcții parter, P+1.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort (unități zootehnice conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997).

Art. 3. Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective agricole, prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestei destinații.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul unității agricole se va face la minim 9,50 m de axul drumului comunal.

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau funcție de norme tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție și în corelare cu art. 19 din O.G. 43/98.

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parte va fi de minim 3,50 m pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Grajdurile se vor amplasa la minim 10 m de locuință.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 8. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art. 9. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

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

Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSM. Fosele septice se vor amplasa la 30 m față de fântână.

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

Art. 10. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderea 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 consiliul local.

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

Art. 11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

- se vor aproba construcții parter, parter +mansardă sau în funcție de procesul tehnologic.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 13. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei:

- - 1 loc parcare la 250 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp
- - 1 loc parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp
- - 1 loc parcare la 100 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp

Art. 14. Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității agricole.

Art. 15. Împrejuriri

La aliniament se vor prevedea împrejuriri cu panouri din plasă de sârmă la partea superioară și soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m.

d. GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Cimitire

GC1 - cimitir ortodox situat în sud-vestul localității lângă biserică

GC2 - cimitir evanghelic - situat în trup nr. 2 aflat în estul localității.

Groapa de gunoi GS - este amplasată în trupul nr. 4 în sud vestul localității.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții.

În zona de gospodărie comunală(GC):

Distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și zonele de locuit este de 50 m, conform Ordinului Ministerului Sănătății referitor la Normele de igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536 / 1997.

Distanța minimă de protecția sanitară a gropii de gunoi este de 1.000 m.

Distanțele de mai sus pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);
- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcție de destinația clădirilor aflate în zonă precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Art. 4. Accese carosabile.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă incinta dispune de acces direct la o cale de circulație publică.

Art. 5. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.2. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

Art. 7. Spații verzi, plantate.

Se vor asigura plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

Art. 8. Împrejuriri.

Pentru cimitir - împrejuriri transparente

c. CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CCr- căi de comunicații rutiere

- drumul județean DJ 105 D străbate localitatea de la nord la sud venind de la Săsăuș spre Vărd.
- străzi comunale (ulite) cu un singur fir de circulație

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

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 compartimentare: magazine, restaurante.);
- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Prin **zona drumului public** se înțelege:

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Zonele de protecție ale drumurilor publice sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

- în afara localităților sunt fâșii de teren între marginile exterioare până la 22 m de ax în cazul drumurilor naționale, până la 20 m din ax în cazul drumurilor județene și până la 18 m din ax în cazul drumurilor comunale.
- în localitățile rurale lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism în concordanță cu caracteristicul traficului actual și de perspectivă.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

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 condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Art. 4. Utilizări interzise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:

- autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- 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 subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

I. P - ZONA DE PARCURI SPORTIVE ȘI RECREERE

Delimitări: Terenul de sport aflat în vestul localității, în trup nr. 3.

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei.

Teren de sport în suprafață de **0,05** ha.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise.

Construcții și amenajări specifice desfășurării activității sportive, construcții necesare întreținerii terenului de sport.

Terenul de sport va fi orientat pe direcția nord-sud.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire se vor elibera pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Art. 4. Accese carosabile

Se va asigura accesul și evacuarea spectatorilor, fără perturbarea traficului.

Art. 5. Accese pietonale

Asigurarea accesului pietonal dintr-o cale publică

Art. 6. Parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

LA REGULAMENTELE DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMPONENTE SE APLICĂ PRINCIPIILE DIN ZONELE DE LOCUINȚE A LOCALITĂȚII REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ.

AMPLASĂRILE DE OBIECTIVE ALTELE DECÂT LOCUINȚE SE VOR FACE PE BAZĂ DE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE, CONFORM LEGII.

Întocmit,
Arh. Adriana Gutt