

REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
GHIMBAV JUDEȚUL BRASOV

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

Regulamentul local de urbanism ce însoțește planul urbanistic general explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG-ului implicit prevederile regulamentului general de urbanism. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local respectiv Consiliul Județean pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 50/1991.

Baza legală

Regulamentul de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor, de realizare a construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora și anume:

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Legea 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.68/1994 privind protejerea patrimoniului cultural național.
- Legea nr.13/1974 și HGR nr.36/1996 privind drumurile
- Ordonanța nr.43 /1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.
- Norma de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr.981/1994 și nr.536/1997.
- Legea nr.37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație din localități.
- Legea nr.19/1995 privind calitatea în construcții.

Ca principiu major al regulamentului se datăsează stabilitatea zonificării funcționale a localităților, după destinația terenurilor și după împărțirea intravilanțelor localităților componente în mai multe categorii de unități teritoriale de referință.

Prescripții generale și reglementări

Regulamentul de urbanism cuprinde prescripții reglementări privind:

- destinația terenurilor în funcție de zonele stabilite, folosințele admise și interzise.
- amplasarea construcțiilor în raport cu căile majore de circulație.
- asigurarea principală a amplasamentelor și traseelor de circulație rutieră, feroviară, etc.
- prevederi privind accesele la construcții, condiții minimale de echipare edilitară.
- prescripții privind folosirea materialelor de construcții și finisaje exterioare, inclusiv acoperișuri și învelitori.
- prescripții referitoare la terenurile afectate de funcțiuni de utilitate publică specifice mediului natural.
- condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților
- protecție pentru factorul natural, construcțiile existente și construcțiile supuse autorizării.
- modul de ocupare și utilizare a terenului prin evidențierea cantitativă a coeficientului de ocupare a terenului și regimul maxim de înălțime admis (POT) și (CUT).
- alte situații specifice comunei

Prezentul regulament are ca principal scop precizarea condițiilor referitoare la avizarea, autorizarea și executarea fizică a parcelărilor de terenuri și a construcțiilor de orice fel din localitățile componente ale comunei, constituind o bază de orientare practică a primăriei și consiliului local pentru respectarea prevederilor legilor în vigoare.

A. Prescripții, specifice zonelor funcționale

Precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a fiecărei localități componente din comuna Ghimbav

1. Se va duce o politică susținută la nivelul consiliului local, de promovare și încurajare a acelor lucrări și operațiuni urbanistice care să contribuie la organizarea și dezvoltarea armonioasă a structurii proprii fiecărei localități componente în parte și care este reliefată în planșele și capitolele de reglementări urbanistice cuprinse în cadrul planului urbanistic general.

2. Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului și zonificarea funcțională din cadrul fiecărei localități care compun comuna, ținându-se seama de funcțiunile dominante stabilite, precum și de relațiile dintre diferitele zone funcționale caracteristice.

3. Orice activitate de construire se va desfășura pe raza comunei numai în limita intravilanelor stabilite pentru fiecare localitate în parte, urmând ca reglementarea condițiilor pentru folosința rațională și judicioasă a terenurilor, mai ales în cazul unor zone libere de mare întindere, să se facă pe baza unor proiecte suplimentare de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, la nivelul de planuri urbanistice zonale (PUZ) sau de planuri urbanistice de detaliu (PUD) în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991.

4. - În general, orice activitate de construire (de executare de lucrări de investiții) în cadrul localităților componente ale comunei potrivit propunerilor urbanistice generale, urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenuri libere;
- prin restructurarea parțială sau totală a unor obiective existente, degradate fizic sau moral;
- prin renovarea fondului construit existent;
- prin schimbarea de destinație și funcțiune.

Autorizarea acestor categorii de lucrări de construcții va respecta prevederile PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism mai ales cu privire la zonificarea funcțională, a indicilor de ocupare și utilizare rațională a terenurilor, a alinierii construcțiilor la stradă, etc.

În cazul în care solicitarea pentru autorizarea de executare de lucrări de construcții se referă la un amplasament pentru care planul Urbanistic General și regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită promovarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera numai pe baza prevederilor PUG,

În ipoteza solicitării de obiective amplasate în zona care necesită prevederi specifice (zona centrală, zona protejată, suprafețe mari de teren liber și neamenajat parcelări pentru locuințe sau case de vacanță, spații verzi, căi de acces, utilități dotări la nivel comunal, etc.) este necesar a se elibera planuri urbanistice zonale

4.MM.

sau de detaliu, in functie de amplasarea problemelor și volumul investițiilor preconizate.

5.- La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcție este necesar a se ține seama de următoarele recomandări de ordin general,

- verificarea dreptului de utilizare a terenului (titlu de proprietate, concesiune, etc.)

- încadrarea funcțiunii obiectivului solicitat., în cadrul zonării funcționale reglementate prin PUG,

- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică (lărgiri de străzi, reglementarea unor intersecții necorespunzătoare, amplasamente de obiective de învățământ, sănătate, cultura, etc... spații verzi, zone de sport sau de odihnă, etc.)

- asigurarea condițiilor de acces carosabile și echipare tehnico-edilitară pentru fiecare zonă și lot constructibil din interiorul intravilanelor reglementate prin PUG, pentru fiecare localitate componentă.

6.- Eventuale, construcții și amenajări cu alte destinații, complementare sau diferite de zonificarea funcțională reglementată prin PUG dar acceptate de Consiliul local din considerente speciale care nu pot fi precizate, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități pentru zonele sau loturile învecinate, asigurându-se, prin proiectare și avizare, măsurile de protecție și integrare în structura localității stabilite prin PUG.

7.- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.

8.- Amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin PUG, se pot practica excepții de la regula prin solicitarea de retrageri suplimentare necesare în special în cazul unor instituții și servicii publice; alte prescripții, mai detaliate cu privire la amplasarea viitoarelor construcții, în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu cadrul construit existent, se vor stabili prin planurile urbanistice zonale (PUZ) sau planurile urbanistice de detaliu (PUD).

9.- Cererile pentru autorizare de construcții pot fi refuzate sau condiționate în următoarele situații:

a.- dacă prin structura, dimensiune sau volumetrie noile construcții propuse aduc prejudicii mediului ambiant (natural sau antropic), peisajului caracteristic, salubrității sau securității publice);

b.- dacă terenurile vizate pentru construcții sunt inundabile, supuse eroziunilor sau prezintă pericol de alunecare, comportând, în aceste cazuri, condiții speciale de realizare foarte costisitoare,

c.- dacă noile amplasamente vizează construcții și instalații speciale care compromit punerea în valoare a cadrului natural sau arhitectural.

5.MM.

d.- dacă noile obiective nu sunt deservite de drumuri publice sau accese carosabile care să le asigure funcționalitatea normală sau sunt inaccesibile pentru intervenții de forță majoră (stingere a incendiilor salvare în caz de calamitate, transporturi de materiale, etc.)

e.-dacă nu se încadrează funcțiunii dominante din zona de amplasament.

f.- dacă prin arhitectura practică (dimensiuni, aspect exterior, materiale folosite, finisaje, etc.) modifică și influențează negativ caracterul ansamblurilor arhitecturale existente și reprezentative.

10. Amenajarea și întreținerea spațiilor publice și a mobilierului urban

a.- realizarea acestui gen de obiective (plantații de orice fel, mobilier urban ca bănci, jardiniere, lampadare, alei pietonale, puncte de afișaj, etc.) se va face numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate;

b.- se interzice amplasarea și realizarea de mobilier urban, precum standuri comerciale sau distractive, chioșcuri, tonete, diferite amenajări ornamentale, etc. care stânjesc circulația pietonală, împiedică vizibilitatea în circulației rutiere și afectează grav estetică planul urban

11. În vederea protejării rețelelor tehnico-edilitare și în scopul reliefării servituților posibile pentru vecinătăți, proiectarea dotărilor și instalațiilor cu caracter tehnico-edilitar se va face cu respectarea tuturor documentelor cu caracter normativ și directiv (standarde, instrucțiuni, alte acte normative) aflate în vigoare.

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

ARTICOLUL 1

Terenuri agricole din extravilan

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

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

ARTICOLUL 2

Terenuri agricole din intravilan

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

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

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare

6.M4.

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

ARTICOLUL 3

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

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

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

ARTICOLUL 4

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conformal 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 jude subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 5

Expunerea la riscuri naturale

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 6

Expunerea la riscuri tehnologice

(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 și apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale 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 alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ARTICOLUL 7

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de Interne.

ARTICOLUL 8

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor,

și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care 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.

ARTICOLUL 9

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(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 tradițional caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

ARTICOLUL 10

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr.2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 11

Lucrări de utilitate publică

(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.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 12

Orientarea față de punctele cardinale

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

ARTICOLUL 13

Amplasarea față de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.);

9.MM.

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

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

ARTICOLUL 14

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor.

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizate, bloc de linie automat, telecomunicații transmisiuni de date și construcții aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrate CFR situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor și anume:

a) căi ferate industriale

b) lucrări hidrotelnice

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conductele sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:

10.MM.

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de stații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozive, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

ARTICOLUL 15

Amplasarea față de aliniament

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

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

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

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

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

ARTICOLUL 16

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 17

Accese carosabile

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

11.NN

Intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

ARTICOLUL 18

Accese pietonale

(1) Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 19

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 20

Realizarea de rețele edilitare

12.MM.

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

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

ARTICOLUL 21

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 22

Parcelarea

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

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

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

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m², pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

ARTICOLUL 23

Înălțimea construcțiilor

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

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

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

13:MM.

ARTICOLUL 24

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ARTICOLUL 25

Parcaje

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei la prezentul regulament.

ARTICOLUL 26

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament,

ARTICOLUL 27

Împrejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Dispoziții finale

ARTICOLUL 28

Autorizarea directă

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

14.MM.

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

ARTICOLUL 29

Destinația unui teren sau a unei construcții

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

ARTICOLUL 30

Organele administrației publice competente

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

ARTICOLUL 31

Litigiile

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

C. ANEXELE REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL

Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare localitate componentă a comunei în care se află zone cu caracter funcțional prevăzut prin Planul Urbanistic General și descrise, separat, în prezentul subcapitol. Ele se vor citi și urmări prin parcurgerea, în paralel, a planșelor cu situația existentă și cu reglementările elaborate concomitent.

I. Zona centrală cu funcțiuni complexe

Zonele centrale sunt determinate în cadrul planurilor de PUG ec. 1 : 5000 pentru fiecare localitate.

Sunt cuprinse aici construcții și instalații cu funcțiune de unicat pentru localitatea respectivă sau cu funcțiuni comune (ex. locuințe) având un caracter mai deosebit și formând împreună o unitate structurală urbanistică care, în timp poate fi extinsă.

Caracterul zonei

Zona poate fi subîmpărțită, arbitrar, în unități care se diferențiază funcțional (construcții de cult, locuințe, dotări comunale sau sătești, zone verzi de agrement, etc.) sub raport urbanistic, se pot încadra în prescripțiile comune.

-Delimitarea nu este riguroasă și a fost stabilită pe bază de ordin funcțional și estetic, avându-se în vedere atât situația existentă, cât și eventualele posibilități de amplificare a actualelor funcțiuni.

Articolul 1

Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:

- obiective (construcții, instalații etc.) care vin în completarea funcțiilor deja existente și se realizează la un nivel reprezentativ;

- împrejmuiri de terenuri, la limita proprietăților, cu garduri din materiale durabile și numai în soluții tradiționale zonei în ideea păstrării unui caracter de autenticitate. În cazul existenței și păstrării unor împrejmuiri din lemn sau metal prin care vederea penetrează, se va proceda la dublarea împrejmuirii propriu-zise cu gard viu., situat în interiorul proprietății.

- Lucrări de instalații și amenajări ale terenului în scopul ridicării calitative și completării actualelor funcțiuni cu elemente de ordin edilitar-gospodăresc corespunzător.

- Tăieri și defrișări de vegetație înaltă în măsura în care aceasta împiedică eventuale lucrări necesare îmbunătățirii funcțiilor existente și numai cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare. Se va trata cu mult discernământ vegetația care ambientează și care completează obiectivele din zona centrală.

- Reparații, amenajări și extinderi ale funcțiilor existente cu condiția subordonării acestora spațiilor și capacităților existente.

- Construcții noi de spații cu funcțiuni și caracter de unicat în măsura în care acestea își găsesc amplasamente care să nu distrugă actualul caracter tradițional al centrului. În această situație, prealabil obținerii autorizației de construcții, se va elabora un plan urbanistic de detaliu (PUD).

Articolul 2

- ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:

- orice activitate producătoare de alterare a mediului (poluare sonoră, noxe distribuite în aer, apă sau sol, etc.)

- deschideri de cariere, gropi de împurmat, etc. care conduc la degradarea sitului și a peisajului.

- Campare sau staționare de caravane auto aflate în tranzit.

- construcții și instalații care prin natura funcțiunii lor sunt incompatibile cu zona centrală,

- construcții industriale sau cu caracter agro-industrial, inclusiv decozite și antrepozite cu caracter zonal,

- Defrișări de zone verzi, mai ales vegetație înaltă, care s-au dezvoltat în mod tradițional, integrând și caracterizând actualul aspect al zonei centrale.

./.

Articolul 3

Accese și parcaje

- Terenurile care nu beneficiază de un acces direct dintr-o arteră de circulație rutieră publică sau dintr-o piață publică nu pot face obiectul nici unei solicitări de executare de lucrări de construcții, indiferent de funcțiune (publică sau locuință individuală).

- Accesele private sau publice, precum și parcajele proprii unităților care fac obiectul zonei centrale se vor delimita între ele odată cu reglementarea proprietății de fond funciar și prin proiectele, respectiv certificatele de urbanism și autorizațiile de construcție ce se eliberează de cei în drept.

- Orice drum carosabil din zona centrală va avea platforma minimă de 10,00 m, iar carosabilul de 7,00 m cu excepția fundăturilor și a aleilor de legătură carosabilă care nu vor depăși 60,00 m lungime și care pot avea carosabilul de 3,50 m cu respectarea însă a tuturor normelor de securitate și protecție împotriva incendiilor.

- Trotuarele din zona centrală vor avea o lățime mai mare decât prevederile minime ale STAS-ului pentru trotuare în lungul drumurilor, iar traseul lor va fi cel tradițional, cu lărgirile necesare în zona funcțiunilor publice.

Articolul 4

Deservirea cu rețele de utilități

Apă potabilă

Toate construcțiile și funcțiunile existente sau care urmează a fi realizate vor fi racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă sau, în lipsa unui sistem centralizat vor avea prevăzute soluții de racordare uscată la viitoarea rețea publică

Canalizarea

Toate construcțiile și instalațiile existente și care urmează a se realiza vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare, iar în lipsa acesteia (folosirea de instalații de canalizare proprii) să fie prevăzute, din proiectare, posibilitatea de racordare ulterioară la un sistem centralizat de canalizare.

Rețele electrice și telefonice

Pe măsura posibilităților tehnice și a fondurilor disponibile, se va prevedea, mai ales pentru zona centrală, ca rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații să poată fi executate subteran.

Articolul 5

Situarea noilor construcții din zona centrală în raport cu drumurile publice, amplasarea lor în raport cu limitele proprietăților, precum și în intervalul aceleiași proprietăți se va determina pe baza de planuri urbanistice de detaliu (PUD) cu respectarea tuturor actelor normative referitoare la stabilitatea construcțiilor protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire și vizibilitate etc.

Articolul 6

Gradul de ocupare la sol a terenurilor

Ocuparea la sol cu construcții existente și proiectate (mai puțin cele cu funcțiuni de locuit) nu poate depăși 50% din suprafața totală a proprietății respective.

Se poate ajunge, în mod excepțional, până la un grad de ocupare la sol de 70% în următoarele cazuri:

- în situația existenței construcțiilor la data intrării în vigoare a prezentului regulament și când lucrările solicitate sunt necesare ameliorării și ridicării calitative a funcțiunilor existente;
- când o parte sau în totalitate construcțiile și obiectivele propuse au o mare afluență la public (comerț, agrement, distracții, spații publice pentru întruniri etc.)

Articolul 7

Înălțimea construcțiilor

În cadrul zonei centrale nu se admit construcții care să depășească în înălțime pe cele existente, constituite ca valoare tradițională și cu personalitate locală.

Se acceptă excepții numai în cazul propunerii de noi obiective, amplasate independent de cele existente și numai pe baza unor studii de impact care să justifice funcțional volumetric și estetic noile propuneri și impactul cu situația existentă

Articolul 8

Toate construcțiile noi, amenajările, extinderile sau instalațiile propuse se vor adapta caracterului arhitectural local, tradițional.

În cazul zonei centrale se va ține seamă în mod deosebit de volumetria și latura estetică a construcțiilor existente cu care, cele noi, va trebui să se armonizeze

- pentru fațade se interzice imitația de materiale naturale
- pentru acoperișuri se admite orice fel de material durabil cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj. Nu se admite acoperișul în terasă și se vor evita învelitorile din tablă.

- Ca policromie se va folosi la maximum culcarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli și vopsitorii exterioare se vor prefera culorile tradiționale locale.

II. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se înțelege prin funcțiune complementară orice funcțiune legată direct de zona de locuit, respectiv accese, plantații, dotări de învățământ, sănătate, comerț, servicii, etc. de importanță locală, precum și instalațiile proprii, specifice locuințelor și dotărilor aferente.

Caracterul zonei

- zona de locuințe și funcțiuni complementare a fost subîmpărțită în unități care prevință unele diferențieri funcționale (unități de locuire în loturi și case individuale, locuințe în comună cu terenuri și dotări folosite în comun, etc.) dar care nu au determinat deosebiri sub raportul reglementărilor urbanistice.

- delimitarea suprafețelor de teren care formează zona a fost determinată pe bază de ordin funcțional avându-se în vedere atât situația existentă, cât și posibilitățile de amplificare a actualelor funcțiuni, pe loturi libere sau pe teritorii mai largi, situate în intravilanul localităților, dar necuprinse încă în circuitul funcțional urbanistic.

Terenurile din cadrul zonei se pot împărți în două grupe distincte:

a.- terenuri aparținând proprietății particulare, împrejmuite, cu sau fără construcții și în suprafața caracteristică loturilor individuale,

b.- terenuri proprietate particulară sau aparținând primăriei ori unor instituții sau societăți folosite în prezent mai ales în economia agrară, ele sunt în general de suprafețe considerabile, neimprejmuite dar având o valoare potențială deosebită prin situarea lor în limitele intravilane.

Natura ocupării și utilizării terenurilor

În marea lor majoritate terenurile din cadrul zonei de locuit, împărțite în suprafețe de lot, sunt construite, cele libere de construcții fiind sub formă de plombe sau la marginile zonei construite.

Terenurile reîmpărțite în loturi și propuse pentru extinderea viitoare a funcțiunii de locuit, formează majoritatea suprafețelor de cadrul intravilanului localităților componente fapt care atrage o răspundere sporită a organelor locale abilitate în eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcții amplasarea unor construcții într-un teritoriu mare, lipsit de o rețea de căi de comunicație și fără a un plan de parcelare judicios întocmit constituind o gravă eroare urbanistică.

În acest sens, pentru zona de locuit din cadrul intravilanului stabilite în cadrul terenurilor neparcelate, pe baza unor proiecte de specialitate care să țină seama de toate funcțiunile necesare locuirii, se instituie, prin prezentul regulament **RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCȚIE**, până la elaborarea, pe terenul respectiv, a unui plan urbanistic zonal (PUZ) întocmit de proiectanți de specialitate și avizat în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991. În cadrul acestor PUZ-uri se va avea în vedere și necesitatea rezervării de terenuri pentru funcțiuni de necesitate publică (drumuri, dotări de învățământ, sănătate, odihnă etc.)

19.MM.

Articolul 1

Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:

- Împrejmuirea de terenuri la limita proprietăților, cu garduri executate din zidărie, metal, lemn sau combinații de materiale. Se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale, mai ales în zonele cu loturi deja construite (vatra satului). În situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.

- Lucrări de instalații și amenajări de teren executate în scopul ridicării valorii proprietăților.

- Demolări și desființări de clădiri și anexe existente, în condițiile respectării Legii nr. 50/1991

- Cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcții, se admite realizarea de obiective de locuințe și dotări aferente, după cum urmează:

- clădiri și ansambluri de clădiri de locuit în sistem individual sau colectiv, pe loturi individuale sau colective, pe loturi individuale sau colective, împreună cu anexele caracteristice (garaje, magazii, șoproane, grajduri, șuri, etc) după caz,

- construcții pentru învățământ, comerț, sănătate, cultură, servicii, etc. necesare populației zonei, precum și cele specifice pentru agrement, distracție, odihnă,

- lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice,

- construcții de vile sau case de vacanță pentru turism și odihnă, în zonele special rezervate pentru aceasta,

Articolul 2

Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:

- construcții, dotări, instalații și anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializate și care prin suprafașa, circulații, etc. nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului ambiant prin degajarea de noxe.

- Pistele de karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot.

- Deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc. care pot conduce la degradarea solului și peisajului

- depozite sau antrepozite comerciale

- orice construcție sau instalație care nu are legătura directă cu funcțiunea de locuit sau complementarea locuințelor.

CONDITII DE OCUPARE A SOLULUIArticolul 3Drumuri și accese

Orice teren situat în cadrul zonei de locuit, pentru a fi construibil și folosibil, trebuie să aibe acces separat la un drum public, sau privat, deschis circulației publice.

Se pot admite accese carosabile sau pietonale prin servitute prin pasaje special amenajate pe terenuri învecinate legiferate ca atare.

Aceste prescripții sunt obligatorii pentru asigurarea unei bune funcționări și accesului necesar la funcțiunea de locuit și, în special pentru cazuri de forță majoră (prevenirea și stingerea incendiilor, salvare în caz de boală sau calamități naturale.)

Deschiderea de drumuri și căi de acces noi se poate realiza numai pe bază de studii de specialitate (PUZ sau PUD) pentru dovedirea necesității și cu respectarea următoarelor condiții tehnice ^{minimale} (a se vedea STAS nr. 101144/1-80 Profile transversale - prescripții de proiectare)!

a.- Profilele pentru arterele principale de circulație locală vor avea lățimea părții carosabile de 7,00 m și vor avea un profil simetric sau asimetric format pe ambele părți, de acostamente și rigole (2,50 - 3,00) spații pentru plantații de alimentat și stâlpi pentru iluminat (1,00 m) trotuare pietonale de minim 1,50 m de fiecare parte axului.

Se va avea în vedere, la zone nou concepute, ca aliniamentul construcțiilor de la stradă să poată permite în viitor fie lărgirea străzii (părții carosabile) fie eventuale piste de biciclete sau spații pentru parcare ocazională.

b.- Profilele pentru arterele de circulație cu lățimea părții carosabile de 5,50 m se vor alcătui, de regulă, simetrice, cu acostamente de 0,75 m, rigole de 1,00 m și trotuare de minimum 1,00 m. Forma de teren necesar plantației de aliniament și stâlpilor de iluminat public se poate realiza numai pe o singură latură a drumului.

c.- Profilele pentru arterele secundare de circulație vor avea lățimea părții carosabile de 3,50 m acostamente de cca. 0,75 m rigole de minimum 1,00 m și trotuare de cel puțin 0,75 m.

Trotuarele vor fi amplasate adiacent rigolelor sau șanțurilor în afara de cazurile când se pot amenaja banchete de siguranță între trotuare și rigole sau șanțuri, precum și când adâncimea acestora este mai mare de 0,40 m.

d.- Profilele pentru artere de circulație rutieră pe care se înscriu drumuri naționale sau județene se vor proiecta și realiza sau amenaja numai prin grija sau cu acordul direct al specialiștilor din cadrul instituțiilor care le administrează.

e.- Fundăturile vor fi acceptate numai în cazul în care lungimea acestora nu depășește 80,00 m și vor avea o lățime carosabilă minimă de 3,50 m cu un profil asemănător arterelor secundare de circulație, având din loc în loc retrageri pentru așteptarea vehiculelor care se petrec.

Abcesele și parcajele private se vor realiza numai în cadrul proprietăților, astfel ele devin publice.

Articolul 4

Deservirea cu rețele de utilități

- Apa potabilă:

Toate construcțiile și instalațiile noi, consumatoare de apă, vor fi racordate la rețeaua de distribuție publică de apă potabilă.

În lipsa acestuia alimentară se va face din surse proprii, asigurate din punct de vedere sanitar și al exploatareii și cu prevederea unor posibilități ușoare de racordare la traseul viitoare artere publice de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Canalizare:

Toate construcțiile și instalațiile care folosesc apa potabilă pentru consum vor fi prevăzute cu racord pentru evacuarea apelor uzate, prin canale subterane, la rețeaua colectivă: apele uzate urmează a fi tratate corespunzător normelor sanitare în vigoare prin stații de epurare colectivă.

În lipsa unui sistem centralizat de canalizare apele uzate se vor canaliza la sisteme proprii (fose septice) realizate conform prescripțiilor în vigoare: construcțiile respective se vor autoriza astfel încât racordarea la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat să fie posibilă din punct de vedere tehnic și economic.

Apele pluviale vor fi canalizate prin scurgerea liberă, la rigole, în funcție de caracteristicile terenului și fără a împiedica asupra bunei funcțiuni a proprietăților învecinate sau situata în aval.

Rețele electrice și telefonice

Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa pe stâlpi aeriți sau, după caz și importanța zonei, prin cabluri subterane.

Nu se va autoriza nici un fel de construcție cu funcțiune permanentă fără racordare la rețeaua publică de energie electrică.

Articolul 5

Situarea construcțiilor în raport cu domeniile publice

Se consideră "alinierea străzii" linia de demarcație între teritoriul public al străzii (domeniul public) și teritoriul rezervat clădirilor și amenajărilor aferente lor (lotul de teren) și care, de cele mai multe ori aparține domeniului privat.

De regulă clădirile plombă situate pe străzi cu un regim de aliniere stabilit tradițional și format din fronturi de case în stare bună se aliniază, în mod automat la acesta.

Retragerea clădirilor de la aliniamentul străzii se va stabili pentru o stradă întreagă sau porțiuni din ea, pe una sau pe ambele loturi, ori în conformitate cu condițiile stabilite prin planuri urbanistice zonale (PUZ) sau de detaliu (PUD) și ținându-se seama și de poziția clădirilor vechi, existente, în stare bună.

În general, clădirile de locuit se așează cu retragere de 6,00 - 10,00 m de la alinierea străzii, în funcție de adâncimea terenului de construcție și de organizarea ansamblului de clădiri existente.

Nu se admit retrageri ale clădirilor mai mici de 6,00 m decât în cazuri excepționale (în completarea unor fronturi existente șipe artere neimportante ca circulație rutieră.)

- Pe străzile având traseul pe drumurile naționale, județene sau comunale, ca orientare în activitate de autorizare a lucrărilor de construcții, pentru asigurarea spațiului public necesar folosirii și dezvoltării străzilor existente, clădirile noi vor fi așezate la stradă la o distanță minimă de:

a.- 26,00 m măsurat din axul străzii până la limita proprietății, când strada este pe traseul drumului național,

b.- 24,00 m măsurat de la axul străzii până la limita proprietății, când strada este pe traseul drumului județean,

c.- 20,00 m măsurat de la axul străzii până la limita proprietății când strada se află pe traseul unui drum comunal.

Excepții de la aceste prevederi vor putea fi date numai de organul care administrează drumul respectiv.

Articolul 6

Amplasarea construcțiilor în raport cu limita proprietăților

Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4,00 m pe cel puțin una din laturi.

Excepții se pot admite în următoarele situații

- când construcțiile formează la stradă un front continuu, iar accesul în parcelă se face prin ganguri sau pesaje special practicate,

- când construcțiile sunt cuplate (lipite) două câte două, pe latura lungă a vecinătății

- când construcțiile sunt prevăzute, prin proiect, să funcționeze dependent de proprietatea vecină dar fără a se aduce prejudicii reciproce, creindu-se un spațiu urban comun;

- când construcțiile reprezintă anexe funcționale, iar amplasarea lor este corelată cu anexe similare ale proprietăților vecine, în această situație construcțiile respective (de obicei anexe și dependințe izolate) nu pot depăși înălțimea de 2,50 m.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor în raport cu construcții aparținând aceleiași proprietăți

-Nu se reglementează cu condiția respectării normelor de sănătate publică și de protecție împotriva incendiilor.

Articolul 8

Gradul de ocupare la sol a terenurilor (proporția de teren construibil)

1.- In zona de locuințe și dotări aferente, procentul de ocupare a terenurilor de construcție (POT) procent care exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat, se fixează la următoarele valori maxime

a.- in subzonele cu locuințe individuale:

- | | |
|---|-----|
| - in parcele in suprafata între 300 m ² și 600 m ² | 30% |
| - in parcelele in suprafata între 600 m ² și 1000 m ² | 25% |
| - in parcelele in suprafata de peste 1000 m ² | 20% |

b.- in subzonele cu locuințe colective:

- | | |
|--|-----|
| - in terenuri pentru construcții cu 2 caturi | 35% |
| - in terenuri pentru construcții cu 3 caturi | 25% |

2.- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care exprimă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor caturilor și suprafața terenului considerat. se fixează la următoarele valori maxime:

a.- in subzonele cu locuințe individuale

- | | |
|---|------|
| - in parcelele in suprafata între 300 mp și 600 mp | 0,90 |
| - in parcelele in suprafata între 600 mp și 1000 mp | 0,75 |
| - in parcelele in suprafata de peste 1000 mp | 0,45 |

b.- in subzonele cu locuințe colective:

- | | |
|----------------------------------|------|
| - pentru construcții cu 2 caturi | 0,60 |
| - pentru construcții cu 3 caturi | 0,84 |

3.- In zonele rezervate construcțiilor cu funcțiune de dotare a zonelor de locuit, proporția de suprafață ocupată la sol (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se fixează de la caz la caz, in baza prevederilor unor PUZ-uri sau PUD-uri.

Articolul 9Inălțimea construcțiilor

- Este reglementată indirect prin respectarea valorilor maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT).

- Se menționează necesitatea justificării înălțimii construcțiilor prin proiectele de specialitate la nivel de plan urbanistic zonal (PUZ) sau de detaliu (PUD), prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi in peisajul caracteristic și in relație cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Articolul 10Aspectul exterior

Toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adopta caracterului

24.MM.

arhitectural tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor, cu funcțiune tradițională.

- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.

- Nu se admite acoperișul în terasă.

Învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țigla). Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă.

- Ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii se vor folosi soluțiile tradiționale. Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor, să se folosească nuanțele deschise, predominant albul.

ARTICOLUL 11

Spații verzi și plantate

1. Construcții de locuințe

- vor fi prevăzute spații verzi și plantațe în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

2) Construcții industriale agricole depozite etc

- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 12

Parcaje

1. Construcții de locuințe

În funcție de indicii de motorizare a localității vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează

- este un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu

- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute parcaje în procent de 60-100 %.

2. Construcții agro industriale: depozite etc.

- vor fi prevăzute garaje în funcție de specificul activității astfel:

. activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²

. activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m² un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

III) CELELĂLTE ZONE FUNCȚIONALE PRECONIZATE PRIN PUG

Se reglementează prin prevederile și regulamentele aferente planurilor urbanistice zonale sau de detaliu preluând din regulamentul prezent acele reglementări care se consideră comune pentru întreaga localitate, în sensul de a nu contrazice sau aduce prejudicii zonei funcționale de bază (locuințe și dotări aferente, zona centrală, et c)

25.MM.

O mențiune specială se cuvine zonelor protejate pentru valoarea istorică și/ sau arhitecturală. Pe lângă respectarea legislației normative în vigoare vizând proiectarea și autorizarea lucrărilor de construcții cu acest caracter, foarte important și valoros, este necesară extinderea studiului de la nivelul planului urbanistic general (PUG) la nivelul unor documentații de specialitate care să precizeze zonele și elementele prețioase sub aspect patrimonial și care ar urma, să completeze actuala listă a monumentelor istorice, de arhitectură, a siturilor arheologice, etc.

SEF PROIECT,
arch. L. Ișe

