



S.C. «Vanel-Exim» S.R.L.

J04/1397/93

str. M. Viteazu, 3
Bacău 5500
☎ 0234/171094

PROIECT Nr. 26/2002

FAZA: P.U.G.

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA FILIPENI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AMPLASAMENT: COMUNA FILIPENI, JUDETUL BACĂU

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FILIPENI



S.C. «Vanel-Exim» S.R.L.

J04/1397/93

str. M. Viteazu, 3
Bacău 5500
☎ 0234/571094

PROIECT Nr.: 26/2002

FAZA: P.U.G.

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR

arh. Constantin Amâiei

ŞEF PROIECT

arh. Anca Amâiei



COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURĂ

proiectat: arh. Catrinel Ciornei

verificat: arh. Constantin Amâiei

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CUPRINS

ELEMENTE - REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

PAG

CAP.I PRINCIPII GENERALE

1. Rolul regulamentului general de urbanism.....
2. Cadrul legal – elaborare Regulament local de urbanism
3. Domeniul de aplicare.....

CAP.II REGULI DE BAZA - MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

- Art.nr.3 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN.....
- Art.nr.4 – TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN
- Art.nr.8 – ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA,ZONE NATURALE
PROTEJATE.....
- Art.nr.9 – ZONE CONSTRUIE PROTEJATE.....

2.2. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public.

- Art.nr.10 – EXPUNERI LA RISCURI NATURALE.....
- Art.nr.13 – ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE.....
- Art.nr.14 – ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR.....
- Art.nr.15 – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....
- Art.nr.16 – LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA.....

CAP.III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

- Art.nr.17 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.....
- Art.nr.18 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.....
- Art.nr.20 – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE.....
- Art.nr.23 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.....

4. Reguli cu privire la sigurarea acceselor obligatorii.
 - Art.nr.25 – ACCESE CAROSABILE.....
 - Art.nr.26 – ACCESE PIETONALE.....

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.
 - Art.nr.27 – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE.....
ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.....
 - Art.nr.28 – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.....
 - Art.nr.29 – PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE.....

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului.
 - Art.nr.30 – PARCELAREA.....
 - Art.nr.31 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.....
 - Art.nr.32 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.....

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.
 - Art.nr.33 – PARCAJE.....
 - Art.nr.34 – SPATII VERZI SI PLANTATE.....
 - Art.nr.35 – IMPREJMUIRI.....

Anexe

- Anexa nr. 1 – AMPLASAREA constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii;.....
- Anexa nr. 2 – PROCENTUL de ocupare a terenurilor;.....
- Anexa nr. 3 – ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale;.....
- Anexa nr. 4 – ACCESE CAROSABILE;.....
- Anexa nr. 5 – PARCAJE;.....
- Anexa nr. 6 – SPATII VERZI SI PLANTATE;.....

CAP. IV. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE.....

CAP. V UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELEMENTE DIN REGULEMENTUL GENERAL DE URBANISM

Cap. I PRINCIPII GENERALE

Articol nr.

1

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- ◆ Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
- ◆ Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de aplicare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.
- ◆ Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

PREZIRI

Regulile generale de urbanism cuprinse in prezentul Regulament constituie un ansamblu de norme urbanistice cu caracter de larga generalitate, din care se stab. este modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism se doreste sa se asigure buna traiere a intereselor cetateanilor, in ceea ce priveste aspectul, protectia mediului si dezvoltarea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- legi si alte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare a acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

CADRUL LEGAL – ELABORARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " indicativ GM - 007 – 2000 , elaborat de Institutul National de Cercetare – dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului - URBAN PROIECT - Bucuresti si aprobat de MLPAT Bucuresti cu ordinul nr. 21/N/10.04.2000 , cat si cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.96/1991 privind administratia publica locala (republicata in 1996, cu modificari ulterioare);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pe cauza de utilitate publica;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr. 159/ 1999);
- Legea nr.7 /1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

DOMENIU DE APLICARE

Articol nr.

2

- ◆ Regulamentul general de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan;
- ◆ Se excepteaza de la aceste prevederi constructiile si amenajarile cu caracter militar si special , care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

PREZAR

Regulamentul general de urbanism are dubla utilitate:

- fundamenteaza documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism (planuri si regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului general de urbanism, aplicandu-le diferentiat in functie de conditiile specifice fiecarei localitati sau zone ale acesteia;
- stabileste conditiile de autorizare a autorizarii constructiilor pana la aprobarea planurilor generale si a regulamentelor aferente acestora, **prin aplicarea directa** si corelata a regulilor generale de urbanism de catre autoritatile abilitate, in conditiile legii.

Autorizarea directa a executarii constructiilor pe terentru intravilan si extravilan si a lucra tanilor si amenajare si urate se va face de catre autoritatile abilitate cu ocaz de toate actiunile componente si incheie de legea 97 / 99 , pana la intrarea in vigoare de aplicare a legii nr. 450 / 2001 , Legea administratiei locale de lae de lae 1991 , reguli statale de urbanism si amenajare si de arhitectură a Regulamentului general de urbanism se prevede ca care la aprobarea planului urbanistic general si a regulamentului local de urbanism , autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezenta reguament.

Constructiile si amenajarile cu caracter militar si special se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC/3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT,MAPN,MI,Ministerul Justitiei,SRI,SIE,STS, si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Articol nr.

3

TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabile prin lege.
- ◆ Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire , gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

- **Terenurile cu destinatie agricola** sunt: terenurile agricole productive , cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice) , pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice , amenajarile piscicole si de imunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.
- **Terenurile agricole productive** cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pepineire viticole, pomicole, plantatii de hamei si duzi, pasuni, fanete, sere, solarii si alte asemenea.

PRECIZARI

In conformitate cu prevederile legii fondului funciar 18/1991 si 453/2001, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatii agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole) fara a primi o delimitare ca trup a localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte , garaje sau alte amenajari cu caracter permanent

◆ **Permise**

Lucrarile de utilitate publica de interes local sau national, admise in conditiile Legii nr.18/1991 (republicata) art.29 alin.2 , pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.
Lucrarile prevazute de Legea nr.453/2001.

◆ **Permise cu conditii**

Rețelele tehnico – edilitare se amplaseaza , de regula, grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (legea 18/1991 – republicata art.102).
Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan , conform prevederilor art. 91 din Legea 18/1991 (republicata), vor avea procente minimale de ocuparea a terenurilor si se vor autoriza in urma obtinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competenta , in conditiile legii nr.137/1995 (modificata prin Legea 159/1999) art.8 si Anexa 2. Constructiile civile amplasate la o distanta mai mica de 2400 m de limita obiectivelor speciale apatinand MApN, MI si SRI vor fi realizate in conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 si Ordinul nr. 43/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, SRI.

◆ **Interzise**

Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi (Legea nr. 18/1991 – republicata, art.92)

APLICARE

Autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor, pe terenuri agricole situate în extravilan, va respecta procedura de autorizare conform legii nr. 453/2001, numai după obținerea de informații din:

- a) Cadastrul agricol, întocmit de Oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului județean
- b) Corelarea cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construibilității terenurilor agricole din extravilan și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism privind următoarele:
 - terenuri agricole din intravilan (în cazul necesității de extindere a intravilanului);
 - resursele subsolului (în cazul zonelor cu resurse identificate);
 - resurse de apă (pentru lucrări de gospodărie a apelor ce pot afecta activitățile agricole și de îmbunătățiri funciare) și platforme meteorologice;
 - expunerea la riscuri naturale (zone inundabile, alunecări de teren);
 - expunerea la riscuri tehnologice (pentru identificarea zonelor de servitute și protecție a rețelelor tehnico – edilitare și cailor de comunicații);
 - construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru elaborarea studiilor de impact);
 - asigurarea echipării tehnico – edilitare;
 - lucrări de utilitate publică (pentru identificarea zonelor ce vor fi scoase din circuitul agricol pentru folosințe admise potrivit prevederilor legii nr. 18/1991 – republicată art 92, alin. 2);
 - amplasarea față de căile de comunicație (ce conduc la instituirea unor servituti legale asupra proprietății funciare);
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate în conformitate cu prevederile legale:
 - acordul autorității competente în protecția mediului pentru construcțiile și amenajările ce necesită studii prevăzute de lege;
 - avizele MApN, MI și SRI pentru amplasarea față de obiectivele speciale ale acestora, din extravilan;
 - avizul Ministerului Sănătății pentru toate obiectivele cu risc pentru populație.
- d) Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) art 92 , art.96 – 97 :
 - de la organele agricole județene prin Oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean și a municipiului București pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha
 - de la Ministerul Agriculturii și Alimentatiei pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha;
 - de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha
- e) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz

DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM vor prezenta:

- identificarea posibilităților de extindere a localității pe baza datelor privind clasele de calitate ale solurilor din teritoriul extravilan furnizate de oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județene și al municipiului București;
- indicarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a terenurilor ce pot fi ocupate cu construcții.
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricărui lucru ce urmează a fi executat în zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de MApN, MI și SRI (Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995);
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activităților agricole, cu destinații militare, căile ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea titelului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

DOMENIU DE APLICARE

Articol nr.

4

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si prezentul regulament;
- ◆ Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:
 - completarea zonelor centrale , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice , precum si serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico – edilitare ;
 - amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico – edilitare aferente acestora in ansambluri compacte .
- ◆ Prin autorizatia de construire , terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol , temporar sau definitiv, conform legii.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

- **Intravilanul localitatii** reprezinta suprafata de teren compacta sau in trupuri a unei localitati , ocupata sau destinata constructiilor si amenajarilor legal aprobate;
- **Intravilanul existent** al localitatilor este cel evidentiat in cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990. La acesta se adauga suprafetele de teren introduse prin planurile urbanistice in conditiile legii.
- **Limita intravilanului** este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico – edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinul prefectului, atat pentru vatra localitatilor cat si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate in trupul principal conform legii , dar au incinte delimitate topografic.

PREZISARI

Normele pentru ocuparea rationala a terenurilor localitatilor se stabilesc prin adaptarea la conditiile locale la prevederilor Regulamentului General de Urbanism si devin parte integranta a regulamentelor locale dupa obtinerea si celor conform legii.

◆ Permise

Toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament.

◆ Permise cu conditii

- constructii in localitati situate in zone protejate datorita sensibilitatii zonelor geografice in care sunt amplasate;
- constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale ale MApN, MI si SRI , in zona de frontiera, etc.

◆ Interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate, se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prezenta:

Autoritatile administratiei publice locale vor tine seama la elaborarea regulamentelor locale de urbanism, atat de principiile generale, cat si de conditiile si tendintele specifice de dezvoltare a localitatilor, concretizate in normele locale de ocupare a terenurilor.

Pentru dezvoltarea turismului , statul roman sprijina persoanele autorizate potrivit legii care asigura servicii turistice in pensiune sau in ferme agroturistice situate in mediul rural, din zonele cu atractie turistica.

Consiliile locale pot pune la dispozitie, din terenurile disponibile, in formele si in conditiile prevazute de lege, suprafetele de teren necesare construirii, dezvoltarii si exploatarii de pensiuni si ferme agroturistice.

La nivelul unitatilor administrativ teritoriale, inspectoratele pentru cultura judetente si al municipiului Bucuresti, colaboreaza cu consiliile locale la elaborarea programelor de organizare si dezvoltare urbanistica a teritoriului pentru **zonele in care se gasesc monumente istorice.** (Legea nr.41/1994)

Pentru protectia campului vizual al monumentelor, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate, se pot institui servitutile: "non edificandi" si /sau " non altius tollendi", in conformitate cu prevederile Codului civil, art.622

MApN prin Statul Major General, MI si SRI, avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan - pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, si SRI.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICASI ZONE NATURALE PROTEJATE

Articol nr.

8

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizare, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- ◆ Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face avizul si conform Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritotriului.
- ◆ Consiliile judetene vor identifica si vor delimita in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic.

- **Zona naturala protejata** este o suprafata delimitata geografic , cu elemente naturale rare sau in procent ridicat, desemnata sau reglementata, gospodarita in sensul atingerii unor obiective specifice de conservare ce cuprinde parcuri nationale, rezervatii ale biosferei, monumente ale naturii si altele (Legea nr. 137/1995, cu modificari ulterioare);

- Zona cu valoare peisagistica este o arie naturala protejata, caracterizata prin concentrarea in cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare;

PRECIZARI

Reglementarile precizeaza conditiile de autorizare a constructiilor cu respectarea masurilor de protectie a mediului inconjurator in zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea urmatoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor:

◆ Permise

Lucrari de utilitate publica de interes local sau national, autorizate in caz exceptional in conditiile Legii nr.18/1991 (republicata), art.92 alin.2, ale Legii nr.26 – Codul Silvic – art.20, 26, 54, 74 precum si a O.G. nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national (modificata prin Legea 141/1999)

◆ Permise cu conditii

In zonele naturale protejate de interes national delimitate prin studii de specialitate si documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, constructiile se autorizeaza in avizul conform al MLPAT si MapN.

Prescriptiile se stabilesc in functie de regimul de protectie instituit al zonei respective in functie de tipurile de activitati admise in mod traditional .Acele prescriptii vor fi continute in avizul conform al MLPAT si MApN.

In zonele naturale protejate de interes local , delimitate de autoritatile administratiei publice locale pe baza documentatiei avizate de Academia Romana , constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite la nivel local . Pentru categoriile de constructii mentionate de lege, se pot cere studii de impact asupra mediului, in vederea autorizarii.

◆ Interzise

Constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice in regim special de protectie (zone umede, zone de coasta, zone montane sau forestiere, rezervatii si parcuri naturale, etc.) precum si a zonelor peisagistice cu o valoare deosebita , mai ales in cazul cand constructiile propuse au o volumetrie si un aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului. Interdictia se poate stabili in urma studiilor de impact, in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor cuprinde :

- Delimitarea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului a zonelor naturale protejate, de interes national sau local, stabilite in conformitate cu prevederile legii nr. 137/1995.
- Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii si stabilirea conditiilor de executare a constructiilor.
- Persoanele fizice sau juridice care detin cu titlu de proprietate terenuri in teritoriul Rezervatiei Biosferei "Delta Dunarii " **sunt obligate sa le gospodareasca prin mijloacele ecologice admise, traditionale sau recomandate de autoritatile stiintifice.**
- Pentru valorificarea resurselor terestre si acvatice din zonele valorificabile economic, administratia rezervatiei propune Guvernului **concesionarea, in conditiile legii, a unor suprafete de terenuri, agentilor economici autorizati si populatiei locale, care are drept de preemtiune (Legea nr. 82/1993).**
- Autoritatile administratiei publice locale, precum si persoanele fizice sau juridice raspund pentru respectarea **regimului de protectie speciala a localitatilor** balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic si de agrement, a ariilor protejate si a monumentelor naturii. **Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul si in zonele de protectie ale monumentelor.** Detinatorii de suprafete terestre si acvatice limitrofe ariilor protejate, monumente ale naturii sau pe ale

caror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligati sa respecte statutul acestora. (Legea nr. 137/1995).

- Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci cand prin arhitectura practicata, dimensiuni, aspect exterior, se modifica natura si caracterul zonei in care se vor amplasa viitoarele constructii (HG nr.131/1996)
- Autoritatile administratiei publice locale asigura informarea agentilor economici, a populatiei si a turistilor cu privire la existenta in zona a ariilor protejate, la regulile si restrictiile stabilite, precum si la sanctiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora. (Legea nr. 137/1995)

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Articol nr.

9

- ♦ Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se face cu avizul conform Ministerului Culturii si Ministerului Lucrarilor Publice Transporurilor si Locuintei;
- ♦ Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonare ministerele de resort.
- ♦ Autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- **Patrimoniul cultural national** construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice (Legea nr.41/1995);
- **Rezervatia de arhitectura si urbanism** reprezinta un teritoriu apartinand unei asezari urbane sau rurale, a carui protectie prezinta un interes public, datorita valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice si asupra caruia se instituie un regim de interventie controlata;
- **Zonele de protectie a monumentelor istorice** se stabilesc pe baza studiilor de specialitate ale MLPTL, MAPPM, si ale autoritatilor publice locale (Legea 41/1995). Ele sunt indicate in planurile de urbanism si sunt delimitate topografic.

PREZINTARE
"Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes national se face cu avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate construite".

Monumentele istorice (definite si enumerate ca atare in art.1 al OG nr.68/1994) sunt obiective singulare sau construite in ansambluri, avand zone de protectie stabilite pe baza studiilor de specialitate (de impact, de vizibilitate, de silueta, istorice, etc.).

Prevederile privind zonele construite protejate, au ca scop controlul interventiilor asupra monumentelor, atat in zonele de protectie ale acestora, cat si in zonele protejate. Identificarea si delimitarea preliminara a zonelor protejate construite de interes national se face in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, ce vor fi supuse avizarii Comisiei Zonelor Protejate Construite, conform legii.

◆ **Permise**

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate de organele competente.

◆ **Permise cu conditii**

Toate tipurile de constructii compatibile zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor continute in avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate construite, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare, (inclusiv cladiri si situri cu statut de muzeu).

In zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotararea consiliului judetean, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPTL si Ministerul Culturii.

◆ **Interzise**

Orice fel de constructii si amenajari care , prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

In sprijinul masurilor de protectie a vizibilitatii obiectivelor si zonelor, pot fi utilizate atat prevederile continute in art.18 din OG nr.68/1994, in art. 1 alin.1 din Og nr. 24/1997, cat si in art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond "non edificandi", sau de a nu zidi pana la o inaltime determinata "non altius tollendi")

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea:

- Indicarea pe planurile de urbanism si amanajarea teritoriului a monumentlor istorice cu zonele de protectie respective delimitate conform Legii nr. 41/1995 articol unic, alin (e).
- Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii, precum si a servitutilor impuse pentru punerea in valoare a constructiei ansamblului, sitului, etc. clasate ca monumente.

Obiectivele sau activitatile care pot sa afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile si amplasarea lor ,necesita studii speciale, avizate si aprobate in conditiile legii. Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentatiile tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire, se certifica respectarea criteriilor privind integrarea noilor constructii in stil existent.

Constructiile noi nu trebuie sa afecteze prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare , incluse intr-un sit protejat.

Instituirea zonei de protectie a monumentelor istorice, asigura conservarea si valorificarea cadrului arhitectural urbanistic al acestora prin controlul strict al interventiilor in zona (demolari, constructii noi,modificari ale constructiilor, etc.).

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Articol nr.

10

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale , cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora , este interzisa.
- ◆ In sensul prezentului regulament,prin *riscuri naturale* se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase , scurgeri de torenti ,eroziuni, avalanse de zapada , dislocari de stanci , zone inundabile si altele asemenea,delimitate pe fiecare judet prin haotarare a consiliului judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

- **Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului, si cauzate in general de forte exterioare lui. In cazul cand pericolul reprezinta cauza, iar **riscul** – posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale si umane si prejudicii aduse mediului.
- Riscurile naturale considerate mai sus , sunt de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

PRECIZARI

Conditia esentiala de eliminare a vulnerabilitatii constructiilor si amenajarii fata de factorii naturali de risc, este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru asezarile umane si prevederea masurilor adecvate de eliminare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi facuta atat prin consultarea cadastrului de specialitate intocmit prin grija autoritatii competente , cat si prin corelarea continutului studiilor de fundamentare a documentatiilor de urbanism (geotehnie, hidrogeologie, etc.) , referitoare la calitatea terenurilor sau incadrarea in zone de riscuri naturale (zone seismice , zone de frig, alunecari de teren, etc.).

Delimitarea zonelor de risc este necesara, intrucat actiunile de prevenire sunt bazate pe cunoasterea detaliata si acceptata a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste potrivit legii prin hotararea a Consiliului Judetean, in baza unor studii specifice si cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice .Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restrictii privind autorizarea constructiilor. Zonele delimitate se preiau in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului si se inscriu in cadastru.

In aceste conditii pot fi luate urmatoarele decizii la emiterea autorizatiei de construire :

◆ **Permise**

Constructii si amenajari de orice fel , ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase , sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combaterea a eroziunii de adancime , etc.).

◆ **Permise cu conditii**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilirea constructiilor , siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig,, cu panza freatica agresiva , neprecizate mai sus.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate mai sus cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenurilor, etc.) , aprobate autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate dupa caz.

◆ **Interzise**

Constructii amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate mai sus , precum si in alte zone in care nu sunt posibile sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea:

- Indicarea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului a zonelor ce prezinta riscuri naturale, delimitate si aprobate prin hotarea consiliului judetean, respectiv a Consiliului Municipiului Bucuresti si stabilirea interdictiei de construire pentru zonele respective;
- Indicarea pe planuri a constructiilor si amenajarilor admise pentru limitarea si eliminarea efectelor riscurilor naturale si stabilirea reglementarilor urbanistice in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 si Ordiunului nr.62/N/19.0/288/1995 din 1998 al MLPTL,DAPL si MAPPM.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor , trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor si alunecarilor de teren , a avalanselor si inundatiilor. (Ordinul Ministerului Sanatii nr. 536/1997 – Norme de igiena).

MLPTL intocmeste , in colaborare cu institutiile de specialitate , prescriptii de proiectare , executie si control la solicitari seismice pentru activitatea de constructii;avizeaza in conditiile legii , masurile de protectie seismica ;controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitans zonele de protectie ale acestora (Og nr. 47/1994)

ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Articol nr.

13

- ◆ Autorizare constructiilor care , prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati sau care beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- ◆ Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente , de catre investitorii interesati.

- **Echiparea edilitara** este ansamblul format din constructii , instalatii si amenajari , care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa,energie, trasee majore de transport rutier,feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.
- **Cheltuieli de echipare edilitara** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea , modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun,salubritate, etc.) care se asigura de regula prin bugetele locale.

PREZARII

In comnformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare , conditionate de posibilitatile finaciare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale,se va putea realiza prin finantare totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitori interesati.

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte , constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea sursei de finantare necesare.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii, edilitare se va face in urmatoarele conditii:

◆ **Permise**

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

◆ **Permise cu conditii**

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea , prin contract prealabila obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati.

◆ **Interzise**

Orice constructii care prin dimensiuni,destinati si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico – edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea construirii in urm astabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se face numai in cazul in care , din corelarea cu celelalte reguli de baza , rezulta ca terenul este constructibil si ca exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea

- Evidentierea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , a zonelor de protectie sanitara si a servitutilor legal instituite.
- Elaborarea studiilor de fundamentare referitoare la echiparea edilitara a teritoriului (capacitati, grad de acoperire) , cu evidentierea disfunctionalitatilor si propuneri de remedierea acestora.
- Zonarea functionala a teritoriului cu respectarea principiului separarii zonelor de locuit de zonele necesare desfasurarii activitatilor de gospodarie comuna.
- Indicarea pe planuri a constructiilor si amenajarilor admise , cu sau fara prescriptii , precum si elaborarea reglementarilor urbanistice in conformitate cu prevederile legilor.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si destinatii presupun lucrari de echipare ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

Articol nr.

14

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
- ◆ Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la prezentul regulament.

- **Destinatia terenurilor** reprezinta , in sensul prezentului Regulament , modul de utilizare a acestora , conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , aprobate conform legii.
- **Functiunile urbane** reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate , intr-o anumita perioada de timp , localizate teritorial si definite de indicatori spatiali de functiune.

- **Tesutul urban** reprezinta structura unei zone , teritoriu sau localitate construita in timp , cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta,traditia culturala,conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale , distributia spatiilor publice si a spatiilor private , volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii , etc.

PRECIZARI

Prin documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul teritoriului sau localitatii zonele functionale omogene , precum si functiunile dominante si complementare ale acestora , constatate , admisibile sau propuse . De asemenea se reglementeaza modalitatile de construire la nivelul fiecarei zone functionale si se stabilesc masurile de eliminare a disfunctionalitatilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc , de poluare , protectia zonelor si cladirilor valoroase).

- Identificarea compatibilitatilor intre destinatia constructiei propuse (inclusiv terenul aferent) si functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa fie amplasata se face , in situatia autorizarii directe pe baza prezentului regulament prin analiza raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei.
- Integrarea in zona a constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenurilor, cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor , in acord cu destinatia acestora. In acest sens , trebuie mentionate constructiile noi din zonele protejate , care desi pot fi compatibile functional cu acestea, nu pot fi autorizate decat in conditiile cuprinse in prezentul regulament.

GENERALITATI

Analiza teritoriului urban evidentiaza faptul ca acesta are rareori un tesut cu caracter omogen rezultat din existenta intr-o anumita zona a unei singure functiuni.

Mai mult , chiar, tesutul urban specializat poate prezenta configuratii diferite in cadrul aceleiasi categorii functionale (cazul zonelor rezidentiale, cu tipuri de locuinte diferite), ceea ce conduce in procesul de elaborare a documentarilor de amenajare a teritoriului si a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora, la impartirea, din ratiuni operationale, a teritoriului in zone si subzone functionale.

In urma acestei analize trebuie precizate functiunile dominante ale zonelor urbane, functiunile complementare acestora (deci compatibile), disfunctiunile si incompatibilitatile constatate precum si necesitatile de delimitare a unor subzone functionale ce prezinta configuratii distincte ale tesutului urban.

Recomandari de amplasare a institutiilor si serviciilor de interes public (conform anexei 1). In activitatea de amplasare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte datorate destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare :

- Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau al altor zone urbane , dupa caz, **ca functiune complementara.**
- Amplasarea **in zone cu functiuni complexe** (zone centrale si zone mixte, reprezentate de regula de centrele de cartier ale localitatilor mari de 30.000 locuitori , ce prezinta subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte).
- Amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor si serviciilor de interes public , ce reprezinta omogenitate functionala si care cuprind de regula unitati apartinand aceleiasi categorii .Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localitatii , sau pe suprafata altor trupuri ale intravilanului (campusuri universitare, zone de tratament sau odihna in cadrul statiunilor

balneoclimaterice ,zone comerciale, zone cu institutii de sanatate , zone de agrement).

Respectarea conditiilor de amplasare :

Constructii administrative:

Amplasarea sediilor de birouri se face atat in zona centrala cat si in celelalte zone cu activitati urbane, in functie de necesitatile specifice fiecarui tip de activitate.

Constructii comerciale :

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor rezidentiale (ca functiune complementara).

Unitatile de alimentatie publica din interiorul zonelor rezidentiale vor avea inscrite in autorizatia de functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe.

Functionarea lor este conditionata de obtinerea autorizatiei de mediu.

Serviciile industriale vor fi amplasate, de regula, in interiorul zonelor industriale cu a caror activitate sunt compatibile.

Constructii de cult

Lacasele de cult vor fi amplasate in functie de numarul de practicanti , in conditiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Cimitirele sunt de regula amplasate la marginea localitatilor, in vecinatate bisericilor. Amplasarea constructiilor de locuinte fata de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.

Constructii de cultura

Constructiile pentru agrement (cluburi, sali polivalente, sali de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau cea de agrement.

Constructii de invatamant

Constructiile pentru invatamant superior vor putea fi amplasate , in functie de conditiile si exigentele profilului de invatamant, in intravilanul localitatii, organizate in campusuri universitare izolate.

Constructii pentru sanatate

Dispensarele urbane vor fi amplasate in cladiri independente sau in cadrul unor constructii cu functiuni compatibile.

Constructii si amenajari sportive

Stadioanele, bazele sportive, si centrele de antrenament, hipodroamele, patinoarele, pistele pentru concursuri si altele activitati sportive care ceeraza aglomerari de persoane, se amplaseaza de regula in zone verzi de folosinta generala , cu asigurarea spatiilor necesare accesului si evacuarii spectatorilor fara perturbarea traficului , precum si a spatiilor de parcare necesare, fara ocuparea arterelor de circulatie.

Constructii de turism

Constructiile de turism se autorizeaza in conditiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului precum si ale normelor din Regulamentului General de Urbanism si /sau ale documentatiei aprobate in conditiile legii.

Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanta, campingurile se amplaseaza de regula in afara localitatilor , in zonele specializate pentru turism.

Hotelurile si vilele turistice , clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate si in interiorul localitatilor , cu respectarea conditiilor de amplasare si conformare stabilite prin prezentul Regulament sau in documentatiile de urbanism.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Articol nr.

15

- ♦ Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei 2 la prezentul regulament.

- **Procentul de ocupare al terenului (POT)** exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.
$$POT = SC/ST \times 100$$
- **Suprafata construita la sol** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului , masurata pe conturul exterior al peretilor , exclusiv razalitele cu cota mai mica de 0,4mp , nisele cu aria mai mare de 0,4mp , treptele exterioare si terasele neacoperite.
- **Suprafata terenului considerat** este suprafata pazei inregistrata in Cartea funciara , cu datele sale definitive (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului).

PREZARI

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare pe teren, stabilite prin prezentul Regulament sau prin regulamentele locale de urbanism.

In Regulamentul general de urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functie stabilita prin Planul Urbanistic General (PUG).

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de respectarea regulilor de ocupare a terenurilor, conform anexei nr.2 la Regulamentul general de urbanism.

Referitor la zonele in care urmeaza sa fie amplasata constructia se impun urmatoarele precizari :

- **Destinatia zonei** se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PU;
- **Procentul de ocupare a terenului** , calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioara de ocupare a terenului.
- **Constructiile amplasate in zonele centrale si /sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (constituie in general in regim inchis- insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone.
- **Zonele mixte** sunt reprezentate de regula de centrele de cartier ale localitatilor cu peste 30.000 locuitori , care prezinta subimpartiri teritoriale distincte (ce pot fi delimitate prin PUG) , precum si alte zone cu constructii avand destinatii variate, unde nu este posibila precizarea unei functiuni dominante la nivelul etapei de perspectiva.
- **Zonele rurale** cuprind suprafete de teren cu functie dominanta agricola de pe teritoriul oraselor sau satelor , ce pot fi delimitate ca subzone functionale la intocmirea PUG.
- **Zonele rezidentiale** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG (zone si subzone functionale) sau pe baza studiilor de fundare ale acestora , referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.

- **Zone de recreere** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare variatelor programe de recreere .In numeroase cazuri, constructiile si amenajarile pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni , dintre care cele mai frecvente sunt:unitati pentru cultura, sport,turism , comert,parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure – parc)s.a.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important.El poate fi utilizat in planificarea localitatilor respectand principiile dezvoltarii durabile,urmarindu-se limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

- **Conditii de aplicare in cadrul terenului** de la punctul 2.2 al Anexei nr.2 la Regulamentul general la urbanism pentru categoriile de constructii specificate la subpunctele 2.2.1.....2.2.4. se vor corela cu procentele maxime de ocupare a terenului,dupa caz,indeosebi pentru **zona rezidentiala**.
- Procentul de ocupare a terenurilor cu constructii va fi stabilit prin corelarea art.15 cu prevederile articolelor Regulamentului general de urbanism si in primul rand cu :
 - Amplasarea fata de aliniament (pentru stabilirea retragerilor fata de acesta in conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus);
 - Amplasarea in interiorul parcelei (pentru stabilirea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei);
 - Accese carosabile si pietonale (pentru determinarea portiunii din suprafata parcelelor acuate cu acestea,in cazul accesului direct sau prin servitute de trecere);
 - Inaltimea constructiilor (pentru stabilirea configuratiei volumetrice a cladirilor si determinarea , dupa caz,a coeficientului de utilizare a terenului luand in calcul nivelurile subterane ale constructiilor);
 - Parcaje (pentru determinarea portiunii din suprafata parcelei ocupate cu parcaje si garaje);
 - Spatii verzi si plantate (pentru stabilirea procentului din suprafata parcelei ocupata cu acestea in conformitate cu prevederile Anexei nr.6).

Analiza conditiilor de amplasare a constructiilor in cadrul terenului va tine seama si de alte prevederi ale Codului civil , mentionate in Regulametul general de urbanism, dar inscrise in Cartea funciara cum ar fi :

- Servitutea fiind picatura stresinilor (obligatia proprietarilor de a impiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperisul sau pe terenul vecinului , poate conduce la retragerea constructiei fata de limita proprietatii in cazul anumitor conformari ale acoperisului).
- Servitutea de a nu construi pe un fond "non edificandi".

Autorizarea constructiilor se va face in urma examinarii tuturor acestor probleme.

- Pe baza autorizatie de urbanism aprobate conform legii , autoritatile administratiei publice locale pot stabili , **in situatii deosebite , determinate de specificul localitatii sau al zonei acesteia valori mai mari ale POT decat cele stabilite prin prezentul Regulament.**
- **Procentul de ocupare a terenului (POT) se completeaza cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) , cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza un ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.**
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele supuse unui regim de protectie se va face in conditiile art.9 al prezentului Regulament.

LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- ◆ Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica se face pe baza documentatie de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articol nr.

16

UTILITATE PUBLICA:

- Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national si local privind :prospectiunile si exploararile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile;instalatii pentru producerea energiei electrice;caile de comunicatie, deschiderea, alinierea, largirea strazilor, sistemele de alimentare cu energie electrica , telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului indiguiri si regularizari de rauri,lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor,statii hidrometrice , seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime ;cladirile si terenurile necesare constructiei de locuinte sociale de invatamant, sanatate, cultura , sport, asistenta sociala si protectie, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti;salvarea protejarea si punerea in valoare a monumentlor, ansamblurilor si siturilor istorice,precum si a parcurilor nationale , rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii ; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale, - cutremure,inundatii, alunecari de teren, apararea tarii,ordinea publica si siguranta nationala.

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii.Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajarea teritoriului , aprobate conform legii,pe pentru localitati si zone unde se intentioneaza executarea ei.

PREZARI

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului , a comunelor, oraselor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice,cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand , dupa caz, exproprieri, sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiilor de fezabilitate , iar autoritatea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului , aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

◆ **Permise**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii.

◆ **Permise cu conditii**

Constructiile cu durata limitata de existenta.(provizorii)

◆ **Interzise**

Orice fel de constructii si amenajari , cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervata terenurile.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Delimitarea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului localitatilor terenurile destinate lucrarilor de utilitate publica de interes national, prevazute prin PATN;PATZ,PATJ.
- Stabilirea prin PUG a terenurilor destinate lucrarilor de utilitate publica de interes local si elaborarea reglementarilor privind conditiile de realizare a acestora in intravilanul si extravilanul localitatilor.

In localitatile urbane sau rurale, pentru care au fost prevazute prin documentatii de urbanism deschiderea, alinierea sa largirea strazilor, amplasarea constructiilor noi se va face retras din aliniamentul existent , in conformitate cu regimul de aliniere propus si aprobat odata cu aceste documentatii.

Delimitarea terenurilor , a culoarelor si amplasamentelor necesare pentru cai de comunicatie se stabileste prin documentatii de urbanism si / sau amenajarea teritoriului si prin studii de fezabilitate aprobate potrivit legii. Pe terenurile rezervate acestora se interzice autorizarea executarii altor constructii definitive.(Legea nr. 71/1996)

CAP. III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articol nr.

17

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- ♦ Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale , conform anexei nr.3 la prezentul regulament.

- **Orientarea constructiilor** fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:
 - Asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
 - Asigurarea iluminatului natural;
 - Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
 - Asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii , la alegerea amplasamentului si stabilirea unor conditii de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatare).
- **Insorirea constructiilor** se analizeaza printr-un studiu specific , care determina pe baza calculului astronomic, partile umbrite si insorite ale constructiilor , perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri , precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra celor invecinate.
- **Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuza ce provin de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si radiatiile solare directe;
- Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltei ceresti , neafectata de obstacole , ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

PREZENTARI

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor. Altele astfel incat sa nu se umbreasca.
- Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire , iluminat natural, vizibilitate si ventilatie. Sanitare este

- Durata minima de insorire ceruta de normele fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de 1 ora pentru celelalte cladiri , in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).
- Asigurarea duratei de insorire dependente de solutiile urbanistice , se face prin orientarea, distantarea, si dimensionarea constructiilor.
- Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric in functie de dimensiunile cladirilor (H,I,L,) in zilele de referinta , pentru latitudinea 45grade nord.
- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa , atunci cand functiunea constructiei o cere , prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI NR.3 LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite atat de la un program arhitectural la altul , cat si in cadrul aceluasi program.

In acest sens anexa nr.3 a prezentului regulament , vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei , prin recomandari de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

Constructii pentru cult

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv.Autorizarea executarii lacaselor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenuri de sport ale constructiilor de invatamant

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directie nord-sud cu o abatere de minim 15° spre est sau spre vest.

Constructii de locuinte

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fata cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ ora pe zi la solstitiul de iarna.

In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri , se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest , iar cand aceasta solutie nu este posibila , apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

In cazul unei parcelari , constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa respecte regula insoririi minime de 1 1/2h pla solstitiul de iarna.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Preluarea in cadrul documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale a principiilor de orientare a constructiilor cu diferite functiuni.
- In cazul stabilirii unor noi trasee stradale , se va avea in vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.

Cinstructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud)de 1 1/2h la solstiul de iarna , sau de 2 h in perioada 21 februarie 21 octombrie , cu unghi de incidenta ale razelor solare de peste 6°vertical si 20° orizontal.

Articol nr.

18

AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

- ♦ In zona drumului public se pot autoriza , cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :
 - Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare;
 - Parcaje , garaje si instalatii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare, magazine , restaurante, etc);
 - Conducte de alimentare cu apa si de canalizare , sisteme de transport gaze,titei si alte produse petroliere, retele termice,electrice,de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest fel.
- ♦ In sensul prezentului regulament, prin zona drumurilor publice , se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- ♦ Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa , cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii;
- ♦ In sensul prezentului regulament , prin functiuni de locuire se intelege locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic , spatii de cazare permanenta sau temporara , pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare cum ar fi : camine pentru batrani,camine de nefamilisti,sanatorii,camine pt. organizarea de santier,camine de garnizoana.

- **Drumurile publice** sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritatile publice centrale sau locale si clasificate tehnic , conform legislatiei si terminologiei tehnice, in autostrazi,drumuri expres, nationale,judetene si comunale in extravilan si strazi in intravilan.
- **Zona drumului public** cuprinde ampriza,zonele de siguranta si zonele de protectie.
- **Ampriza drumului** este suprafata de teren ocupata cu elementele constructive ale drumurilor ,panta carosabila,trotuarele , piste pentru ciclisti,acostamente,santuri, rigole, taluzuri,santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta;
- **Zonele de siguranta** sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului , destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera , pentru plantatie rutiera,sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.
- **Zonele de protectie** sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului , fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

PREZENT

In conformitate cu prevederile Legii 82/1998 pentru aprobarea OGR nr.43/1997 , definirea drumului public asa cum figureaza la alin.2 art.18 va fi adaptata dupa cum urmeaza:
"Zona drumului public cuprinde:ampriza , zonele de siguranta si zonele de protectie" (OGR nr.143/1997 republicata in 1998 art.14 – 17).

- Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc prin prevederea prezentului Regulament si prin PUG si PAT , avand in vedere amenajarile necesare drumurilor publice , corespunzatoare traficului existent si de prognoza.
- Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare , constructie si exploatare .
- Lucrarile si constructiile ce prezinta riscuri de realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.
- Zonele drumurilor sunt stabilite in functie de categoria si amplasarea acestora .dupa cum urmeaza:
 - **In afara localitatilor** ,conform Ord. Nr.79/1.09.2001 distanta de la limita asfaltului pana la limita constructiilor va fi de 50 m in cazul DN – DE, 30 m in cazul drumurilor judetene si de 18 m in cazul drumurilor comunale;
 - **In localitatile urbane si rurale**, latimea zonei strazii in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarilor lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi,semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente , in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva si cu normele tehnice in vigoare.
- Terenurile cuprinse in zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice si fizice care le au in administrare sau in proprietate cu obligatia ca acestea , prin activitatea lor sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii sigurantei traficului.
- In dreptul obiectivelor speciale, elementele cailor de comunicatii se stabilesc conform Ordinului nr.34/N/N.30/3422/4221 al MLPAT,MAPN, MI si SRI din 1995 si Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT,MAPN ,MI,Ministerul Justitiei,SRI,SIE ,STS,si SPP.
- Mnisterul Transporturilor , prin Administratia Nationala a Drumurilor si Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Politiei emit acordul comun pentru avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, dupa constatarea respectarii prevederilor legale

U T I L I Z A R I

◆ **Permise**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajarea teritoriului cu avizul organelor de specialitate a administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

◆ **Permise cu conditii**

Totate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea , sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica , asigurarea acceselor carosabile , pietonale si rezolvarea parcajelor aferente , precum si evitarea riscurilor tehnologice de constuctie si exploatare.

Prin amplasare si functionare lel nu pot afecta buna desfasurarea a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice,

◆ **Interzise**

Orice constructii care prin amplasare , configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari , organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente , vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor .In acest sens se interzice amplasara in zona de protectie a autostrazilor a panourilor independente de reclame publicitara.

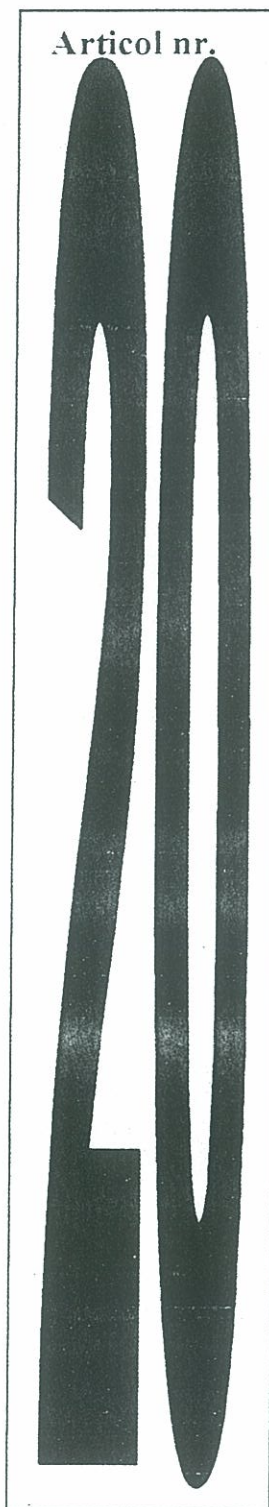
DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea:

- Indicarea pe planurile de amenajarea teritoriului sau pe planurile de urbanism ale localitatilor , dupa caz, a traseelor si profilelor existente si propuse pentru drumuri (inclusiv zonele de protectie).

- Precizarea prin regulamentele locale, a categoriilor de constructii permise , cu indicarea conditiilor de realizare a acestora in zonele de protectie a drumurilor publice.

Spatiile care constituie zonele de siguranta ale drumurilor in cale curenta si aliniament sunt cuprinse de limita exterioara a amprizei drumului pana la 1,50m de la marginea exterioara a santurilor , la drumurile situate al nivelul terenului. 2,00m la piciorul taluzului pentru drumurile in rambieu; 3,00m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu, cu inaltimea pana la 5,00m inclusiv si 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00m (OGR nr. 43/1997 republicata).

AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA SNCFR



- ◆ In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului transporturilor:
 - Constructii si instalatii pentru exploatare materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - Constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - Instalatii fixe de tractiune electrica;
 - Instalatii de semnalizare , centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora;
- ◆ Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si "Ministerul Transporturilor";
- ◆ In sensul prezentului Regulament, prin *zona de protectie a infrastructurii feroviare* se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar , cu latimea de 100 m masurata la limita zonei cadastrale CFR , situate de o parte si de alta a cailor ferate;
- ◆ Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare , se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si a Ministerului Transporturilor si anume:
 - Cai ferate industriale;
 - Lucrari hidrotehnice;
 - Traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - Subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere;
- ◆ In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzic:
 - Amplasarea oricaror constructii , depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - Efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor , extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - Depozitarea necoreapuzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane , a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului;
 - Depozitarea sau manipularea unor materiale ,substante sau deseuri de celor prevazute mai sus este permisa numai cu respectarea conditiilor de stabilite de Regia Autonoma "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si cu autorizatia Ministerului Transporturilor;
- ◆ Cedarea , transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Soc. Nationala a Cailor Ferate Romane" , pentru lucrarile de interes public , atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerul Transporturilor;

DEFINIRI

- **Infrastructura feroviara** reprezinta ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant , cladirilor statiei de cale ferata cu facilitatile aferente , precum si celelalte facilitati destinate transportului feroviar.
- **Zona de protectie** a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axului caii ferate, indiferent de proprietar, in limita de maxim 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia.
- **Zona de siguranta** a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren limita de 20m fiecare , situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.
- **Linia curenta** este portiunea unei linii ferate fie intre semnalele de intrare intre doua statii consecutive (excusiv acestea), fie intre indicatoarele permanente de acoperire.
- **Statia** este portiunea liniei ferate aflata intre semnalele de intrarea (inclusiv acestea), fie intre indicatoarele permanente de acoperire , inclusiv portiunile de linii de garaj din afara statiei.Lungimea minima a peroanelor in marile gari este de 400,00 m , in cazul liniilor internationale.
- **Axa liniei ferate** este limita teoretica din planul tangent la nivelul superior al sinelor, in aliniament si curba, situata la jumatatea ecartamentului, considerand sinele fara supralargire .Peliniile existente cu cale ferata dubla si in afara statiilor, distanta dintre axe este de 3,5 – 4,0 m .La liniile noi aceasta distanta este de min 4,2 m pe marile linii internationale.

PRECIZARI

- Constructiile si instalatiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea si siguranta cailor ferate si a instalatiilor feroviare se autorizeaza cu avizul Companiei nationale care gestioneaza infrastructura feroviara si a Ministerului Transportului;
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe , situate de o parte se de alta a a axei caii ferate , indiferent de proprietar, in limita a max. 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care deservesc sub orice forma asigurarea functionarii acesteia;
- Limitele concrete ale zonelor se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor ;
- Prin OUG nr.12/1998 aprobata prin Legea nr. 89/1998 , SNCFR se reorganizeaza prin divizare intr-o companie nationala , in societati comerciale si societati nationale.Atributiile fiecărei componente rezultate (inclusiv cele de autorizare a folosintei terenurilor sau a circulatiei juridice a acestora)se stabilesc prin acte normative juridice”
- In zona de siguranta , protectie si functionare a retelei de metrou a municipiului Bucuresti , autorizarea constructiilor cu avizul METROREX RA si al Ministerului Transporturilor se face conform Ordinului nr. 158/1996 al Ministerul Transporturilor;
- Delimitarea zonelor de siguranta, protectie si functionalitate a traseelor retelei de metrou (existente si propuse) va fi comunicata prin grija Ministerului Transporturilor , Consiliului General al Municipiului Bucuresti care va stabili , dupa caz, zonele de servitute.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Preluarea in documentatiile de urbanism a prevederilor PATN,PATZ,PATJ, referitoare la traseele de cai ferate existente sau propuse din intravilanul si extravilanul localitatilor;
- Elaborarea reglementarilor de urbanism in concordanta cu conditiile impuse prin avizele autoritatilor componente , pentru realizarea constructiilor in zona infrastructurilor feroviare sau a retelelor de metrou, dupa caz.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se interzice amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpări sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau a răbustilor) sau extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic, precum si depozitarea necorespunzătoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectia mediului sau care ar putea degrada infrastructurii feroviare (OUG nr.12/1998)

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Articol nr.

23

- ♦ Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza: cazul zonelor construite compact constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- ♦ In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- ♦ Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- ♦ In interesul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

DEFINITII

- **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O cladire este "construita la aliniament" daca este amplasata la limita dintre domeniul public si cel privat.
- Cand constructia este retrasa fata de aliniament, acesta poate fi, materializat, dupa caz, de imprejmuirea terenului.
- **Alinierea fatadelor**, coincide, dupa caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu acesta.
- **Regimul de aliniere** este limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmui, etc.).

PRECIZARI

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane.

- Amplasarea constructiilor noi se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente.
- In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului cultural construit de importanta nationala sau locala si, dupa caz, in zonele de protectie a acestora, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice.
- In situatii deosebite, determinate de specificul localitatii sau al zonei, se pot aplica prevederile din Regulamentul general de urbanism;
- In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD);

- Retragerea constructiilor fata de aliniament se face din ratiuni functionale , estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor);
- Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor , in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul propus ($H \leq D$) , deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectie impotriva zgomotelor si nocivitatilor datorate circulatiei si transporturilor) si a celor de securitate a constructiilor.
- In practica de elaborare a documentatiilor de urbanism, precum si in activitatea de autorizare a constructiilor pot apare urmatoarele exceptii de la aceasta regula:
 - Atunci cand este necesara completarea cu cladiri a fronturilor existente intre care distanta intre fronturi este mai mica decat inaltimea, pentru majoritatea constructiilor din zona;
 - Atunci cand este supusa autorizarii o constructie a carei inaltime este mai mare decat distanta dintre fronturile construite , masurata conform prevederilor regulamentului.

Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in prevederile prezentului regulament, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui PUZ , in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Pentru fundamentarea deciziilor in elaborarea si aprobarea PUZ , pot fi intocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia tesutului urban, etc.).

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea:

- Stabilirea regimului de aliniere in conformitate cu particularitatile zonei si indicarea acestuia in planurile de urbanism;
- Includerea in unitatile teritoriale de referinta a zonelor cu constructii avand anumite particularitati privind amplasarea fata de aliniament;

D, D1 = distanta dintre fronturile construite (cu sau fara niveluri retrase)

H, H1 = inaltimea constructiilor si/sau a retragerilor, dupa caz

R, R1 = retragerea fata de aliniament

L = ampriza drumului (distanta dintre aliniamentele existente)

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articol nr.

24

- Parcelarea este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari , apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara . Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela prezinta un bun imobil.
- Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand in obligatia de a pastra o distanta de minimum 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate, conform art.612 din Codul Civil.
- Alinierea fata de limitele laterale si limita posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decat aliniamentul.

PRETZARI

In functie de marimea parcelei , pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de aliniere impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

- Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament: (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.
- In realtatile cu limitele laterale ale parcelei , constructiile pot fi amplasate astfel:
 - In regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate.
 - In regim cuplat (alipite la calcan cu una din limitele laterale ale parcelei);
 - In regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile articolului se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului regulament fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor .Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale , dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurarea a confortului urban:

- Asigurarea normelor de insorire si iluminat natural;
- Respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit) in raport cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor , prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz;
- Asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale);
- Necesitati de conservare a specificului tesutului urban , avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, isusite sau nu in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- Obtinerea unei anumite grupari a constructiilor , in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban;

In practica urbanistica se admite, de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de trei metri.

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite de avizul unitatii teritoriale de pompieri militari , recomandandu-se daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel – sa se asigure:

- Accesul usor al mijloacelor de interventie , la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, etc)
- Posibilitatile de acces la mijloacele de interventie , atunci cand este necesar , si la a doua fatada prin amenajri cu latimea de 12 m , in cazul cand acest lucru nu este posibil , se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5m;

Accesle si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenata fara sa fie obstructioante de semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 m.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor cuprinde

- Delimitarea in cadrul documentatiilor de urbanism a unitatilor teritoriale de referinta in functie de tipologia specifica a tesutului urban;
- Stabilirea reglementarilor specifice privind modul de amplasare a constructiilor pe suprafata parcelelor din zonele cu aceleasi caracteristici;
- Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii (ingradita sau nu) este de 1,90 m.
- Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor , intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcela este recomandabila o

distanța minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cea mai înaltă, dar nu mai mică de 3m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii ACCESE CAROSABILE

Articol nr.

25

- ♦ 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.
- ♦ În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- ♦ Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. 1 se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament;
- ♦ Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- **Acesul la drumurile publice** reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă;
- **Accesul direct** reprezintă posibilitatea de intrare – ieșire fără afectarea altor funcțiuni ale proprietății;
- **Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este infundat (fără nici o ieșire la un 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 de proprietate privată cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.
- **Strazile** sunt drumuri publice din interiorul localității indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, uliță);
- **Categoria strazii** se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea evenimentelor caracteristice funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

PREȚURI

GENERALITĂȚI

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drum public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale;
- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform celor de mai sus, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizatia speciala de construire precizata aici se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat , executat si utilizat ca atare.

MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI NR.4

Stabilirea conditiilor , tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii prezentate in anexa nr.4 se face in raport cu:

- Destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei corespunzator conditiilor de amplasament
- Accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice.
- Accesele directe la reseaua majora de circulatie urbana sau din teritoriu - artere de categoria I si II a (4 benzi) si a III a (2 benzi) cu circulatie continua sau discontinua
- Conditiiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic pietonal, biciclisti, transcod in comun).

Pentru accesle carosabile directe specificate in Anexa nr.4 (constructii administrative de tipul sediilor pentru servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice , prefecturi, primarii si unitati financiar-bancare), in cazul localitatilor care nu dispun de artere de categoriile I a si a II a , se vor prevedea accese din arterele retelei majore de categoria a III a (2 benzi) cu amenajari corespunzatoare (largiri locale,benzi suplimentare de intrare-iesire).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru categoriile de constructii se face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

- Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu , cu gabarite de minim 3,80 latime si 4,20 inaltime;
- Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale) , cu latime de minimum 1,50 m si inaltime 1,90m.
- Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane,refugii turistice,constructii la altitudine (montane), anexe gospodaresti, precum si la constructiile incadrate in categoria de importanta D(redusa);
- Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute mai sus este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public.Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal,telefonie,electrice,etc.)stabiliti prin lege.

◆ **Permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

◆ **Permise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor , cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor prezentului regulament.

◆ **Interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor in care nu sunt asigurate accesle carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor cuprinde :

- Indicarea pe planurile de urbanism a rețelilor de drumuri și străzi locale și accese directe sau prin servitute la imobilele existente (terenuri și construcții cu sau fără amenajări).
- Indicarea pe planurile de urbanism a acceselor la parcelele propuse pentru deservirea acestora și intervenție în caz de incendiu.
- Elaborarea reglementărilor de urbanism privind accesul carosabil la imobile, direct sau prin servitute.

ACCESSE PIETONALE

Articol nr.

26

- ♦ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ♦ În sensul prezentului Regulament, prin *accese pietonale* se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cal de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.
- ♦ Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

DETALIERI

- Strazile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.
- Accesurile pietonale cu circulație continuă sunt accesurile amenajate astfel încât intersecțiile cu caile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele poduri) fiind excluse interferențele între traficul auto și cel pietonal.
- Flux de pietoni – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp, într-un sens sau în ambele sensuri.
- Reglementarea circulației pietonilor – organizarea circulației.

PRECIZARI

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

- Trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- Alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă: acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- Străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă, în zonele urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural;
- Pietonale etc.

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

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

Accesurile pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate-tuneluri sau pasarele – față de circulația vehiculelor.

În aceste condiții aplicarea art.28 – accese pietonale se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor.

◆ Permise

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale , precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente , amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni ce asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta .Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulaita persoanelor cu handicap.

◆ Permise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt:

- Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- Accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau de alte conditii;

◆ Interzise

Se interice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale .

Zonarea functionala a terenului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje , corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Traseele pietonale vor fi cuprinse in studiile de circulatie din cadrul documentatiilor de urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA EXISTENTE

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa , la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- ◆ De la dispozitiile de mai sus , se poate deroga numai cu avizul organelor administratiei publice locale pt. locuintele individuale , in urmatoale conditii :
 - Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ;
 - Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de consiliul local , la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza;
- ◆ Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca retea existenta, atunci cand aceasta nu are capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele;
- ◆ Prevederile de mai sus se aplica , in mod corespunzator , autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Articol nr.

27

DETALIERI

- Echiparea edilitara a teritoriului localitatii in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare pentru intreaga localitate, de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica).
- Echiparea edilitara in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- Reteaua publica de alimentare cu apa este un ansamblu de lucrari ingineresti ,care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate.
- Reteaua publica de canalizare este ansamblul de lucrari ingineresti , care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii , apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate.
- Reteaua publica de alimentare cu energie electrica este ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura alimentarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor , apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate.

PRECIZARI

Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborate in conformitate cu normele in vigoare , au ca scop, prin obligatia echiparii tehnico edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Conform acestor prevederi , autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente , in urmatoarele conditii:

- Cand retelele edilitare publice existente au capacitati si grade de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori , autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului local de urbanism.
- Cand retelele edilitare publice existente au capacitati si grade de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea la noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii:
 - Realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual ,care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610);
 - In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona,beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de consiliul local;
- Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale se obliga, pe baza de contract , dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta nu are capacitatea necesara), sa mareasca daca este necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele , autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.
- Cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de energie electrica , apa si canalizare , autorizatia constructiilor (indiferent de destinatie) se face in urmatoarele conditii:
 - Realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610)
 - In momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii , beneficiarul constructiei ,indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea , potrivit regulilor impuse de consiliul local.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Evidentierea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , a retelelor edilitare existente si a servitutilor legal instituite pentru acestea.

- Elaborarea studiilor tehnice de specialitate referitoare la echiparea edilitara a teritoriului localitatii (capacitati, grad de acoperire) cu evidentierea disfunctionalitatilor si propuneri de remediere a acestora.
- Indicarea in planurile de urbanism a constructiilor si amenajarilor admise, cu sau fara restrictii, precum si elaborarea regulamentelor de urbanism in conformitate cu prevederile legale.

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa publica sau individuala.

In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului este mai mica de 10m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare.

Indeprtarea apelor uzate menajere in cazul locuintelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasata la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta (Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, art.27 art.34).

Articol nr.

28

REALIZAREA DE RETELE ELECTRICE

- ◆ Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- ◆ Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica, se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

DETALIERI

- Bransamentul de apa este conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesie, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire);
- Racordul de canalizare este canalul de legatura situat in ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica;
- Bransamentul electric este partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului);
- Bransamentul de gaze este conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament statia sau postul de reglare

PRECIZARI

- In urma posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan, autoritatile locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.
- Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local, dupa caz;
- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitorul sau beneficiarul interesat, partial sau in intregime, pentru ca, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii;
- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice;
- Realizarea extinderilor sau a masurilor de capacitate a retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judete sau in municipiul Bucuresti, precum si de regiile de specialitate subordonate

consiliilor locale (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar);

- In vederea evaluarii conditiilor de realizare a retelelor edilitare se va proceda la corelarea prezentului articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism;
- Obtinerea avizelor si acordurilor serviciilor publice descentralizate si a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale;
- Emiterea autorizatiei de construire sau refuzul autorizarii, dupa caz.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Evidentierea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , a retelelor edilitare existente si a serviciilor legal instituite pentru acestea;
- Elaborarea studiilor tehnice de specialitate referitoare la echiparea edilitara a teritoriului (capacitati, grad de acoperire), cu evidentierea disfunctionalitatilor si propunerilor de remediere a acestora;
- Indicarea pe planuri a zonelor construibile si cuprinderea in reglementarile urbanistice a conditiilor cu privire la asigurarea echiparii tehnico – edilitare.

PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Articol nr.

29

- ◆ Retelele de apa si canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului/ municipiului sau judetului daca legea nu dispune altfel;
- ◆ Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- ◆ Lucrarile prevazute mai sus , indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

DETALIERI

- Dreptul de proprietate publica este dreptul real care apartine statului sau unitatilor administrative – teritoriale asupra unor bunuri mobile si imobile de interes national sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, de apartin statului sau unitatilor teritoriale – administrative. Domeniul public poate fi de interes national, bazin care proprietatea de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor.
- Bunurile aparinand domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile.
- Serviciile publice reprezinta forma de organizare a unor activitati umane indreptate catre satisfacerea interesului public general a caror functionare este de regula si continua, fiind garantata si reglementata de autoritatile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate si diversificate in functie de necesitatile locale si sunt puse in mod egal la dispozitia cetatenilor.

PRECIZARI

- Retelele edilitare fac parte , alaturi de reseaua de drumuri si străzi (cu traseele carora sunt asociate , din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare constituie lucrari de edilitate publica.
- Instalatiile si retelele publice sunt , dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrative teritoriale.
- Retelele de alimentare cu energie electrica , gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt prioritatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica , alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului ,

daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care in conformitate cu prevederile OG nr. 65/1995, pot fi organizate si functioneaza sub autoritatea consiliilor locale in localitatile cu o populatie de peste 30.000 locuitori;

- Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.
- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.
- Lucrarile edilitare (drumuri, retele, instalatii) astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.
- Fac exceptie de la prevederile acestui articol retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in sectorul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.
- Eliminarea autorizatiei de construire sau refuzul autorizarii, dupa caz, va fi precedata de constatarea respectarii prevederilor legale si normelor tehnice in vigoare.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Evidentierea pe planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, a retelelor edilitare existente cuprinse in cadastrul de specialitate si stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente;
- Elaborarea reglementarilor urbanistice privind echiparea edilitara a teritoriului localitatilor.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI

PARCELAREA

- ◆ Parcelarea este operatia de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectie a mediului.
- ◆ Autorizarea parcelarilor pe baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12- m pentru cladiri izolate sau cuplate.
 - Suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si respectiv, de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- ◆ Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile acestui articol.

Articol nr.

30

DETALIERI

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.
- Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico – edilitare) si loturi – parti private apartinand unor proprietari diferiti.
- Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de alte cai de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.
- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

PRECIZARI

In functie de terenul disponibil si de configuratia terenului urban specific localitatii sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare, constructiile vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite) ,izolate sau cuplate. In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

- Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- Prevederile fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta , se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.
- Pentru a fi construibile , terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
 - Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament;

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale , precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si, limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil , cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor , precum si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

- Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:
 - Conditiiile cadrului natural; functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
 - Folosinta terenului parcelelor;
 - Regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificatii datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante);
 - Accesul pe parcele (persoane , autoturisme , autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
 - Posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Pentru indeplinirea acestor conditii , prezentul Regulament prevede pentru parcelarile noi suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor, etc) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp cu front la strada de minimum 12 m in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate.

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si a asigurarii confortului de locuire , adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea sa.

De asemeni, este recomandabil ca locuintele insiruite sa constituie un front construit alcatuit din maximum 12 loturi.

- Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- Intrucat , conform legilor si normativelor tehnice in vigoare, necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conduce la marirea corespunzatoare a parcelei , precum si a frontului la strada , parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi , vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva;
- In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (existente in special in orasele mari, unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul Regulament), autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.
- Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.
- Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Indicarea pe planurile urbanistice ale localitatii a zonelor ce pot fi parcelate si elaborea reglementarilor pentru zona respectiva.

Autorizatia executarii parcelarilor, pentru constructiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca loturile au fronturi minime la strada de 12 m , iar suprafata lor minima este de 200 mp.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articol nr.

31

- ♦ Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- ♦ In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate, sunt cele amplasate alaturat , de aceeaasi parte a strazii.
- ♦ Fac exceptie de la prezentul regulament constructiile care au fost cuprinse intr-un pan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmeaza a se amplasa.

PREVEDERI

- Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate , dupa cum urmeaza:
 - Protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
 - Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
 - Asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor (programe de arhitectura);

- Asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din zonele in care sunt amplasate , prin analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatilor retelelor tehnico – edilitare din zona;
- Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata;
- In zonele de protectie a monumentelor istorice sau in zonele protejate naturale sau construite, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Zonificarea functionala a teritoriului localitatii (zone functionale si subzone incluse in unitatile teritoriale de referinta);
- Indicarea in planurile de urbanism a servitutilor privind inaltimea constructiilor (non altius tollendi);
- Indicarea in regulamentele locale a inaltimii stabilite pentru fiecare zona;

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. In zonele protejate pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural si urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in configuratia constructiilor in zona respectiva, inclusiv inaltimea acestora, de catre autoritatile administratiei publice specializate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Articol nr.

32

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- ◆ Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

DETALIERI

- Aspectul general al zonelor urbane si rurale este determinat de conformarea constructiilor ca volumetrie si compozitie urbana etc.
- Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin amplificarea regulilor specifice arhitecturii si urbanismului.
- Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonelor urbane si rurale si siueta urbana in ansamblu.
- Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acestora ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creeaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

PRECIZARI

- Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public;
- Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care aceasta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si atraditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:
 - Conformarea constructiei;
 - Materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje esteriore;
 - Culorile ansamblului si ale detaliilor;
 - Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor;

Constructiile de orice natura ce urmeaza a se efectua in zonele protejate de interes national, vor fi autorizate numai cu avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, in conditiile legii.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural – conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc) materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJE

Articol nr.

33

- ◆ Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- ◆ Prin exceptie de la aceste prevederi, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre consiliile judetene sau de catre primari, conform legii.
- ◆ Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitate, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

DETALIERI

- Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp
- Garajele sunt constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, intretinerea si eventual reparatia autovehiculelor
- Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia.

PRECIZARI

- Pentru un amplasament dat, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
- Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.
- Necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare al localitatii sau a zonelor acesteia, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.
- Anexa nr. 5 a Regulamentului general de urbanism cuprinde norme minime de asigurare a locurilor de parcare;
- Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Intocmirea studiilor de circulatie pentru localitati si preluarea in planurile de urbanism;
- Reglementarea conditiilor de autorizare a constructiilor si a garajelor sau /si a parcajelor aferente sau a constructiilor si amenajarilor de parcaje independente.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Articol nr.

34

- ◆ Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

DETAIIERI

- Spatiile verzi si plantate sunt construite in acoperiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

PRECIZARI

- Suprafata spatiilor verzi si plantate va fi stabilita in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.
- In vecinatatea ansamblurilor si monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

APLICARE

1. Modul de aplicare a anexei nr.6 a Regulamentului general de urbanism:

Valorile prevazute in Anexa nr.6 a prezentului regulament privind suprafata spatiilor verzi, vor fi considerate minimale si orientative. Acestea vor fi corelate cu specificul zonei si localitatii prin intermediul documentatiei de urbanism.

2. Spatii verzi si plantate la nivelul localitatii:

In completarea articolului 34 al Regulamentului general de urbanism se aduc unele recomandari cu caracter orientativ, privind dimensionarea spatiilor verzi si plantate ale localitatilor amplasate pe terenuri publice.

• Parcuri si gradini orasenesti

Pentru dimensionarea spatiilor verzi la nivelul localitatilor, se recomanda urmatoari indici orientativi.

- Orase sub 20 mii locuitori : 6 – 8 mp/locuitor;
- Orase intre 20 – 50 mii locuitori : 7 – 8 mp/locuitor;
- Orase intre 50 – 100 mii locuitori : 8 – 12 mp/locuitor;
- Orase peste 100mii locuitori : 10 – 14 mp/locuitor;

Variabilitatea acestor indici este in functie de zona geografica, clima si alte conditii specifice locale.

Aceste suprafete se refera la parcuri si gradini publice cu o suprafata minima de 0,5ha. Nu se includ in aceste suprafete terenurile scoolare de sport, plantatiile de protectie si de aliniament, parcuri specializate (dendrologice, padure – parc).

• Zone de agrement

Cererea potentiala : total populatie - Norma orientativa : 15 – 17 ha/1000 locuitori

Suprafata deservita : total localitate

Rata de servire : 25 – 30 ka.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati, se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea nr. 137 / 1995).

Articol nr.

35

IMPREJMUIRI

- ◆ In conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- ◆ Pentru ambele categorii , aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

PREVEDERI

- Imprejmuirile reprezinta constructii sau amenajari de garduri , cu caracter temporar sau permanent amplasate la limitile sau de colturi ale parcelor pentru a asigura protectia vizuala sau de intruziuni a terenurilor limitrofe.

PRECIZARI

1. GENERALITATI

- Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale .Dincolo de caracterul lor strict unitar , ele sunt de interes public,datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural,alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara , ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protejarii proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate,sunt reglementate de prevederile Codului Civil.Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite,precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.
- Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

2. CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFORMARII IMPREJMUIRILOR

- Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoii factori urbanistici:
 - Pozitia pe parcela (la aliniament,laterale sau posterioare);
 - Functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
 - Caracteristicile cadrului natural;
 - Caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total,zone cu constructii insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafetele acestora);
 - Modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati urbane sau rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana , suburbana si rurala;
- Elemente care caracterizeaza imprejmuirile sunt:
 - Elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal , ziduri sau panouri despartitoare);
 - Elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructii sau tip de plantatii, mod de realizare in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);

In aceste conditii pot fi facute urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.
- Imprejmuirile realizate la limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatii competente;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa se realizeze din materiale suficient de rezistente si bine ancorate , prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala , in conditiile legii.
- Autoritatile administratiei publice locale pot fixa, prin reglementari specifice , conditiile care vor defini configuratia generala , inaltimea, materialele , culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porti carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.
- La emiterea certificatului de urbanism este recomandata corelarea cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism.
- Obtinerea avizelor si acordurilor legale;
- Emiterea autorizatiei de construire , in conditiile in care documentatia tehnica propusa spre autorizare respecta cerintele de realizare a imprejmuirilor.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM vor prevedea :

- Indicarea in regulamentele de urbanism a conditiilor de realizare a imprejmuirilor pentru constructiile din zone cu particularitati specifice , precum si pentru alte zone cu constructii ce necesita masuri speciale de punere in valoare (corelat cu prescriptiile pentru mobilier urban).



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 856

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Miercuri, 27 noiembrie 2002

SUMAR

Pagina

REPUBLICĂRI

Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea
Regulamentului general de urbanism..... 1-16

REPUBLICĂRI

HOTĂRÂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Art. 1. — Se aprobă Regulamentul general de urbanism prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. — (1) Primarii municipiilor, orașelor și comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea și/sau actualizarea documentațiilor de urbanism și le vor supune spre aprobare consiliilor locale, municipale, orășenești și comunale și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(2) Fondurile necesare pentru elaborarea și/sau actualizarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism se asigură potrivit prevederilor art. 51 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Finanțarea elaborării și/sau actualizării acestor documentații se face conform Normelor metodologice privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și regulamentelor locale de urbanism prevăzute în anexa nr. 2.

(3) Conținutul-cadru al planului urbanistic general, care se va stabili pe categorii de mărime și complexitate a localităților, se aprobă prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței.

Art. 3. — Controlul aplicării Regulamentului general de urbanism se efectuează de către compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor locale și județene, respectiv Consiliul General al Municipiului București, după caz, și de către Inspectoratul de Stat în Construcții, conform prevederilor legale.

Art. 4. — Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței va aproba, prin ordin al ministrului, în termen de două luni, un ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

Art. 5. — Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează ministerele, celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și autoritățile administrației publice locale.

*) Republicată în temeiul art. II din Hotărârea Guvernului nr. 855/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, a fost rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 25 august 1996 și a fost modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 799 din 2 decembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin Hotărârea Guvernului nr. 59 din 4 februarie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 3 februarie 1999, prin Hotărârea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 și prin hotărârea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

CAPITOLUL I
Principii generale

ARTICOLUL 1

Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

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

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ARTICOLUL 2

Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

CAPITOLUL II

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECȚIUNEA 1

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

ARTICOLUL 3

Terenuri agricole din extravilan

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

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

ARTICOLUL 4

Terenuri agricole din intravilan

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

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la 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 aferente acestora în ansambluri compacte.

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

ARTICOLUL 5

Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere 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 și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

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

ARTICOLUL 6

Resursele subsolului

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

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

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

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

ARTICOLUL 7

Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile mincra ale cursurilor de apă și în cuvele 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 și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 8

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(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.

ARTICOLUL 9

Zone construite protejate

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

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

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

SECȚIUNEA 2

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10

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 acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele

asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 11

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, 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 12

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

ARTICOLUL 13

Asigurarea echipării edilitare

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

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

ARTICOLUL 14

Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

ARTICOLUL 15

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 16

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, aprobată conform legii.

CAPITOLUL III

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

SECȚIUNEA 1

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 18

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței 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 nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

ARTICOLUL 19

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zonă fluvială* se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

ARTICOLUL 20

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

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

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

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

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

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., 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 Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

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

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

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

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații 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 de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție, a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” — S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

ARTICOLUL 21

Amplasarea față de aeroporturi

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

ARTICOLUL 22

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

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

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

ARTICOLUL 23

Amplasarea față de aliniament

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

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu 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 24

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

SECȚIUNEA 2

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25

Accese carosabile

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

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

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

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

ARTICOLUL 26

Accese pietonale

(1) Autorizarea 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, 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.

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

SECȚIUNEA 3

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să 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, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

ARTICOLUL 28

Realizarea de rețele edilitare

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

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

ARTICOLUL 29

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.

SECȚIUNEA 4

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

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

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

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

b) suprafața minimă a parcelei de 150 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 31

Înălțimea construcțiilor

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

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

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

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

SECȚIUNEA 5

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

ARTICOLUL 33

Parcaje

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

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

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 34

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 35

Împrejmuiri

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

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

b) împrejuriri 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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

ARTICOLUL 36

Autorizarea directă

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

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

ARTICOLUL 37

Destinația unui teren sau a unei construcții

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

ARTICOLUL 38

Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize și procedură de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

ARTICOLUL 39

Litigiile

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

ARTICOLUL 40

Anexele regulamentului

Anexele nr. 1—6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

*ANEXA Nr.
la regulamentul*

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. — Construcții administrative

1.1.1. — Sediul Parlamentului

1.1.2. — Sediul Președinției

1.1.3. — Sediul Guvernului

1.1.4. — Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. — Sediul Curții Constituționale

1.1.6. — Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. — Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. — Sedii de prefecturi

1.1.9. — Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. — Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. — Sedii de partid — sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

— filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. — Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. — Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. — Construcții financiar-bancare

1.2.1. — Sediul Băncii Naționale a României — sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. — Sedii de bănci — sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală

— filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. — Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. — Construcții comerciale

1.3.1. — Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. — Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

• se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. — Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

• se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. — Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. — Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

• se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. — Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

• se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. — Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

• se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

• se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. — Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

• se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. — Construcții de cult

1.4.1. — Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. — Mănăstiri

1.4.3. — Schituri

Amplasament: în afara localităților

• extinderea mănăstirilor vechi — monumente istorice — se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. — Cimitire

Amplasament: la marginea localității

• extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. — Construcții de cultură

1.5.1. — Expoziții

1.5.2. — Muze

1.5.3. — Biblioteci

1.5.4. — Cluburi

1.5.5. — Săli de reuniune

1.5.6. — Cazinouri

1.5.7. — Case de cultură

1.5.8. — Centre și complexe culturale

1.5.9. — Cinematografe

1.5.10. — Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. — Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

• este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

• se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. — Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. — Construcții de învățământ

1.6.1. — Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. — Scoli primare

1.6.3. — Scoli gimnaziale

1.6.4. — Licee

1.6.5. — Scoli postliceale

1.6.6. — Scoli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. — Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. — Construcții de sănătate

1.7.1. — Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. — Spital general (judetean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. — Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. — Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. — Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuinte

1.7.6. — Dispensar urban (cu 2—4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. — Dispensar rural (cu 2—4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuinte

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. — Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. — Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ... n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuinte

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

• se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. — Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. — Construcții și amenajări sportive

1.8.1. — Complexuri sportive

1.8.2. — Stadioane

1.8.3. — Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. — Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. — Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. — Poligoane pentru tir

1.8.7. — Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. — Construcții de agrement

1.9.1. — Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

• se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. — Parcuri

1.9.3. — Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. — Construcții de turism

1.10.1. — Hotel *—*****

1.10.2. — Hotel-apartament *—*****

1.10.3. — Motel *—**

1.10.4. — Vile **—*****

Amplasament: în zone nepoluuate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. — Bungalouri *—***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. — Cabane categoria *—***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, și apropierea stațiilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. — Campinguri *—*****

1.10.8. — Sate de vacanță **—***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. — Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

ANEXA Nr.
la regulamentul

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

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

2.1. — Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

| | |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| 2.1.1. — Zone centrale | — 80% |
| 2.1.2. — Zone comerciale | — 85% |
| 2.1.3. — Zone mixte | — 70% |
| 2.1.4. — Zone rurale | — 30% |
| 2.1.5. — Zone rezidențiale | |
| — zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 | — 35% |
| — zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri | — 20% |
| — zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) | — 40% |

2.1.6. — Zone industriale — pentru cele existente
— nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

— pentru cele propuse
— procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7. — Zone de recreere

— nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. — Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. — Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul, la pct. 1.5.5, 1.5.7—1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. — Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

— zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

— zona terenurilor și instalațiilor sportive;

— zonă verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

— 25% teren ocupat de construcții

— 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) din terenul total.

2.2.3. — Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

— zona ocupată de construcții;

— zona accese, alei, parcaje;

— zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.5—1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

— zona ocupată de construcții;

— zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);

— zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;

— zona verde de parc și alei.

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

2.2.4. — Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1—1.8.5

amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone functionale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
 - zona pentru spații verzi;
 - zona pentru alei, drumuri și parcaje.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcții și amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. — Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1—1.5.3, 1.7.8—1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulamentul

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. — Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. — Construcții comerciale

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelejierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3. — Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. — Construcții de cultură

3.4.1. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1—1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însoțirea.

3.4.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.9—1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. — Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. — Construcții de sănătate

3.6.1. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1—1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

— cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. — Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.5—1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. — Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. — Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoțirii excesive:

— copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

— plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

— parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. — Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. — Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. — Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulamentul

ACCESSE CAROSABILE

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

4.1. — Construcții administrative

4.1.1. — Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1—1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

— accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. — Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11—1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. — Construcții financiar-bancare

4.2.1. — Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. — Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. — Construcții comerciale

4.3.1. — Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. — În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. — Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. — Construcții de cultură

4.5.1. — Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. — În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcaje aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. — Construcții de învățământ

4.6.1. — Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. — Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. — Construcții de sănătate

4.7.1. — Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. — Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. — Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. — Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. — Construcții și amenajări sportive

4.8.1. — Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. — În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. — Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10. — Construcții de turism

4.10.1. — Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. — Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. — Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. — Construcții de locuințe

4.11.1. — Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

— cele cu o lungime de 30 m — o singură bandă de 3,5 m lățime;

— cele cu o lungime de maximum 100 m — minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. — Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

— cele cu o lungime de maximum 30 m — o singură bandă de 3,5 m lățime;

— cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m — minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. — Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. — Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin

ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

*ANEXA Nr. 5
la regulament*

PARCAJE

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

5.1. — Construcții administrative

5.1.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1—1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10—40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1—1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7—1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1—2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11—1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10—30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. — Construcții financiar-bancare

5.2.1. — Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. — În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. — Construcții comerciale

5.3.1. — Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400—600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600—2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. — Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5—10 locuri la masă.

5.3.3. — La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. — Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. — Construcții culturale

5.5.1. — Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3—1.5.12, un loc la 10—20 de locuri în sală.

5.6. — Construcții de învățământ

5.6.1. — Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3—4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. — Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1—3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. — Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. — Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1—1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8—1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8. — Construcții sportive

5.8.1. — 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, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5—20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5—1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. — La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1—3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. — Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. — Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10—30 de persoane.

5.9.2. — Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3—10 membri ai clubului.

5.10. — Construcții de turism

5.10.1. — Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1—4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. — Pentru moteluri se vor asigura 4—10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. — Construcții de locuințe

5.11.1 — Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1—5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1—3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2—10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. — Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60—100%.

5.12. — Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10—100 m² un loc de parcare la 25 m²;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100—1.000 m² un loc de parcare la 150 m²;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. — Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

*ANEXA Nr. 6
la regulamentul*

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. — Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1—1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11—1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. — Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. — Construcții comerciale

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

6.3. — Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. — Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției — 10—20% din suprafața totală a terenului.

6.5. — Construcții de sănătate

6.5.1. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1—1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10—15 m²/bolnav.

6.5.2. — Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9—1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10—15 m²/copil.

6.6. — Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. — Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. — Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9. — Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale 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.

CAP.4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

4.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire , a fost propusa o zonificare functionala a intravilanului reglementate , figurata grafic in partea desenata si explicata in memoriu general.

Delimitare zonelor functionale in cadrul documentatiei PUG are rol hotarator in amplasarea constructiilor , in functie de destinatia acestora , in cadrul localitatii.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- L -zona de locuinte
- IS -zona de institutii si servicii publice
- I -zona unitatilor industriale
- A -zona unitatilor agro-zootehnice
- P -zona de parc,sport,turism,recreere,rezervatie naturala,protectie
- GC -zona gospodarie comunala
- TE -zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- CC -zona cailor de comunicatii si constructii aferente
- S -zona terenurilor cu destinatie speciala
- D -zona de dezvoltare posibila a localitatii,de larga perspectiva(in extravilan)

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala,rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate.Se disting astfel:

- C -zona centrala cuprinde subzone diferite in special locuinte si servicii publice
- L -zona de locuinte cu subzonele:
 - Lm -cladiri P-P+1
 - Li -cladiri peste P+2
- IS -zona institutii si servicii publice cu subzonele
 - ISa -administrative si servicii
 - ISi -invatamant si educatie
 - ISs -sanitare
 - ISc -cultura
 - ISct -culte
 - ISco -comerciale
 - ISf -financiar-bancare
 - ISst -sport-turism
 - ISas -asistenta-sociala
 - ISps -prestari-servicii
- I -zona unitati productie industriala
- A -zona unitati agro-zootehnice cu subzonele:

- Asu -servicii,utilaje agricole
- Az -ferme zootehnice
- Aa -alte unitati agricole
- P -zona parcuri si plantatii cu subzonele:
 - Pp -parc public
 - Ps -complex sportiv, stadion
 - Ppp -perdele de protectie
 - Pn -plantatii naturale,rezervatii
 - Ppd -padure
- GC -zona gospodarie comunala cu subzonele:
 - GCc -cimitire
 - GCS -amenajari salubritate
 - GCe -statii epurare
- TE -zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- CC -cai de comunicatie si constructiile aferente cu subzonele:
 - CCr -cai rutiere
 - CCf -cai ferate
 - CCn -cai navale
 - CCa -cai aeriene

4.3. PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 –generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 –utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor,se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 –conditii de amplasare si conformare a constructiilor-se specifica acele zone si subzone functionale,in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje,spatii verzi,imprejmuri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zona de functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se integrarea in structura stabilita prin PUG.

Deasemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia PUG stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea devine literalmente imperioasa.

A. ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale:

LMr - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, tip rural;

- Functiunea dominanta a zonei:

Este locuirea compusa din:

- locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1, cu caracter rural;
- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+1, P+2;
- Functiunile complementare admise in zona:
 - Institutii publice;
 - Comert si servicii;
 - Spatii verzi amenajate;
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Functiuni compatibile:
 - Activitati productive nepoluante;
 - Constructii pentru echipare edilitara.

2. Utilizarea functionala a terenurilor in cadrul zonelor si subzonelor

- Utilizarile permise sunt:
 - Locuinte sociale si colective in blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau insiruite cu un regim de inaltime minim P+2 in UTR;
 - Locuinte familiale cu regim de inaltime P+1;
 - Dotari publice de interes general;
 - Comert si servicii sociale, profesionale;
 - Completari, modernizari reparatii capitale si extinderi in toate subzonele;
 - Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor, afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
 - Activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi: fabricarea painii, prelucrare lapte, carne;
- Utilizarile permise cu conditii sunt:
 - Locuinte individuale si colective in zonele nou prevazute cu functiune de locuinte se vor construi cu conditia intocmirii unui PUZ sau PUD aprobat de Consiliul Local al Comunei Filipeni
- Interdictii temporare:
 - Se interzice temporar constructia de locuinte si alte spatii cu functiuni complementare in toate U.T.R. -urile pana la elaborarea

si aprobarea PUZ-urilor pentru zonele libere existente in fiecare U.T.R. in parte in localitatile comunei.

- Utilizari interzise:
 - Unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima de 1000 mp, si front minim la strada de 8,00 mp, pentru locuinte insiruite si 12,00 mp pana la 20,00 m pentru locuintele cuplate si izolate;
 - Amenajari de camping-uri;
 - Exploatari de zacamant;
 - Instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Fata de punctele cardinale (art. 17,24):

Locuintele trebuiesc astfel amplasate incat sa se evite orientarea spre nord a dormitoarelor si camerelor de zi. In caz contrar, cel putin o camera sa fie orientata favorabil. Pentru locuintele colective in ansambluri de locuit se va evita amplasarea pe directia est-vest.

- Fata de drumurile publice (art. 18):

Locuintele vor fi amplasate conform Legii nr. 82 / 1998 si Ordonantei nr. 43 / 1997, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si tinand cont de supralargirea drumurilor acolo unde este cazul, conform prevederilor PUG aprobat si studiului de circulatie ce se recomanda a fi intocmit. In acest sens pe – DN 2G se propune studierea posibilitatii pentru supralargirea la 4 benzi, (constructiile vor fi retrase la minim 13,00 m) fata de axul strazii.

- Fata de aliniament:

Constructiile de locuit vor fi amplasate in urmatoarele conditii:

- Pe aliniament in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada.
- Retras de la aliniament in cazurile:
 - Inscrierea la regimul de aliniament existent;
 - Largirea drumului;
 - Obtinerea unor distante de protectie fata de conducta de gaze de medie presiune;
 - Posibilitatea crearii unor pietre sau degajamente de circulatie sau verzi.
 - Lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie un element de particularizare. Se pot obtine aliniamente variabile, urmand ca in timp, constructiile existente ce se vor inlocui cu altele noi, vor respecta conditiile de aliniament din prezentul Regulament.

- Amplasarea in interiorul parcelei:

Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

1. Sa aiba o suprafata minima de 1000,00 mp;
2. Sa aiba un front la strada de :

- Minim 8,00 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);
 - Minim 9,00 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - Minim 12,0 in cazul locuintelor izolate (cu patru fatade) pana la 20,0 m.
3. In cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,00 – 20,00 m (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade).

Conditiiile de mai sus se pot aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate, iar fata de limita laterala sau posterioara a parcelei nu trebuie sa fie mai mica de 3,00 m.

Distanta se majoreaza la 4,00 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati cu functiune de productie sau servicii si la 6,00 m cand este amplasata fata de un calcan al unei unitati productive existente.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26)

Pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circuitelor majore, cu organizarea parcajelor si accesul pietonilor. Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, cat si pentru locuintele colective se vor asigura:

- Accese carosabile pentru locatari;
- Accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Accese la parcaje si garaje;
- Accese pietonale.

La delimitarea parcelelor destinate amplasarii unor constructii cu acces din DN se va avea in vedere rezervarea unor suprafete de teren necesare amenajarii unor drumuri colectoare pentru a nu se crea noi intersectii la nivel cu DN.

In interiorul zonelor parcelate se prevad alei carosabile cu o lungime de maxim 25,00 m si latime de 3,5 m. In cazul cand sunt mai lungi se prevad supralargiri de depasire si pentru manevre de intoarcere. Accesele carosabile intre 30,00 si 100,00 m vor fi prevazute cu 2 benzi (7,00 m).

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara (art. 27, 28)

Autorizarea oricarei constructii destinata locuirii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente in zona.

In cazul locuintelor unifamiliale se pot autoriza cu conditia realizarii de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului sau cu obligatia racordarii locuintei la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Se va respecta distanta minima de 30,00 m intre sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor.

Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul investitiei.

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a artelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, in functie de conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Orice gospodarie individuala cat si cele colective vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- Parcelarea (art. 30)

Autorizatia executarii parcelarilor pentru constructiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca laturile au fronturi minime la strada 12,00 m – 20,00 m, iar suprafata este de 1000,00 mp. Pentru realizarea de locuinte in regim inchis (insiruite, covor), frontul la strada este de minim 8,00 m. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare, sau cel putin egala cu latimea sa si maxim 50,00 m.

- Inaltimea constructiilor (art. 31)

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

- Regimul de inaltime mediu existent in zona, sau a cladirilor invecinate (amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii) in general parter, rar P+1+2;
- Inchiderea campului vizual cu un cap de perspectiva;
- Necesitatea obtinerii unor dominante.

Prescriptiile din regulament se vor stabili pentru fiecare unitate teritoriala, limita minima in baza analizei situatiilor distincte si in corelare cu alti parametri cum ar fi:

- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei;
- Punerea in valoare a mediului natural si construit existent.

- Aspectul exterior al constructiilor (art. 32)

Se va respecta caracterul general al zonei si amonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, conformarea acoperisului si invelitorii, registre de inaltime).

Prescriptiile vor urmari respectarea principiilor de estetica arhitecturala a constructiilor si aspectul urbanistic al unitatilor teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executarii locuintelor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

- Procentul de ocupare a terenului (art. 15)

Autorizarea executarii locuintelor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

In zonele rezidentiale POT maxim este :

- 35 % pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P,P+1;
- 40%pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente).

POT pentru locuinte cu loturi individuale este cuprins intre 20 % - 40 % in functie de numarul de niveluri, iar pentru locuintele cuplate sau insiruite , intre 25 – 35 %.

Valorile POT vor fi determinate de elementele caracteristice ale constructiilor ce se vor construi cat si de modul de amenajare a terenului – POT a terenului amenajat ce va totaliza si suprafata ocupata de alei, accese si anexe si zona utilitati.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

- Parcaje (art. 33)

In amplasarea parcajelor si garajelor se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea lor.

Pentru amplasarea parcajelor de mare dimensiune sunt necesare studii de impact atat a circulatiei din zona cat si asupra mediului inconjurator.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 981/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, art. 3, alin. "c", spatiile amenajate pentru parcare si gararea autovehiculelor populatiei din zona respectivca sunt situate la distante de minim 10,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local in zonele centrale de locuit.

- Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu o norma de 2,00 mp/ locuitor sub forma parcurilor de cartier sau gradini in ansamblurile de locuit. Nu se vor autoriza constructii amplasate in spatii verzi si plantate existente amenajate.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea Protectiei Mediului 137/1995, art. 60, alin. "d").

- Imprejmuiri. (art.35)

Se vor autoriza:

- Imprejmuiri de aliniament care intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat.
- Imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, din gard viu, sau dupa modul traditional de realizare a imprejmuirilor in zona.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare vor fi de preferinta opace, cu o inaltime maxima de 2,00 m.

In vederea conservarii caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomanda imprejmuiri traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor. Portile se vor deschide spre incinta.

Aspectul exterior al imprejmuirilor ca si cel al cladirilor pe care le protejeaza nu trebuie sa fie in contradictie cu aspectul general al zonei.

4. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

- Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

Pentru loturi de locuinte individuale C.U.T. intre 0,2 – 0,7.

Pentru locuinte colective si functiuni complementare C.U.T. intre 0,75 – 1,5.

Coeficientul estimat va avea valori rezultate in functie de vointa beneficiarilor.

B. ZONA CENTRALA

1. Generalitati

- Subzone functionale:
 - Subzona de institutii publice si servicii de interes general IS.
 - ISa -administrative;
 - ISf -financiar bancare;
 - ISi -invatamant;
 - ISs -sanatate;
 - ISc -cultura;
 - ISco -comerciale;
 - ISp -unitati publice;
 - ISt -turistice;
 - ISsp -constructii si amenajari sportive;
 - ISsr -servicii;
 - ISb -cult (biserici);
 - Po -parc orasenesc;
 - CCr -cai de comunitatii rutiere. Afost notat suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse.
- Functiunea dominanta a zonei:

Zona are o functiune complexa de interes public. Este o zona mixta cu functiune de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functiunea de locuire.

- Functiuni complementare ale zonei centrale;
 - Institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism);
 - Spatii verzi amenajate;
 - Accese pietonale carosabile, parcaje;
 - Mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, cultura, comerciala, de cult, invatamant, financiar – bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate, care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de zone verzi publice, accese pietonale, carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

- Interdictii temporare

In zona centrala a localitatii Filipeni nu va fi permisa amplasarea nici unei constructii pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ a zonei centrale in vederea stabilirii regulilor de construire specifice. Dupa aprobarea PUZ se va ridica interdictia temporara de construire.

- Interdictii definitive

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatilor se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu avizul structurii de specialitate (avizul arhitectului sef si acord unic din cadrul Consiliului Judetean Bacau, si numai in urma elaborarii unui PUZ pentru zona centrala pentru

rezolvarea amplasamentului, PUZ ce va fi avizat de CTUAT din cadrul Consiliului Judetean Bacau si cu aprobarea Consiliului Local Filipeni

Pentru investitii din competente de aprobare ale guvernului sau a altor organe ale administratiei publice centrale de stat sunt necesare si avizele organelor centrale interesate in completarea celor locale.

- Utilizari interzise.

Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodari sau disfunctionalitati ca:

- Unitati industriale si agricole;
- Locuinte sociale;
- Unitati de gospodarie comunală si cimitire.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Cu privire la – "Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii" se va avea in vedere respectarea conditiilor prevazute la art. 8, 9, 14 si 15 din Regulamentul General de Urbanism prezentat in I parte a prezentului Regulament.

C. ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Subzone functionale:

- Subzona de institutii publice si servicii de interes general IS.

ISa -administrative;

ISf -financiar bancare;

ISi -invatamant;

ISs -sanatate;

ISc -cultura;

ISco-comerciale;

ISp -unitati publice;

ISt -turistice;

ISsp -constructii si amenajari sportive;

ISsr -servicii;

ISb -cult (biserici);

CCr -cai de comunitatii rutiere. Afost notat suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse.

- Functiunea dominanta a zonei:

Functiunea dominanta a zonei sunt institutiile publice si serviciile si este caracteristica pentru fiecare subzona functionala.

- Functiuni complementare admise in zona :

Locuire si alimentatie publica (cantina) pentru complexe scolare.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise

Utilizarile permise sunt caracteristice fiecarei subzone a carei functiune o defineste (invatamant, comert, administratie, etc.).

Sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi de locuinte care au la parter IS. Se recomanda avizarea cu preponderenta a subzonelor IS in zona centrala si UTR-uri.

Sunt permise extinderi, constructii noi in incintele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale).

- Utilizari permise cu conditii
 - Institutiile publice sau servicii cu conditia obtinerii avizelor si acordurilor suplimentare ale institutiilor locale si centrale interesate.
- Interdictii temporare

Se interzice temporar, pana la elaborarea si aprobarea unor PUZ-uri sau PUD-uri, construirea in subzona IS in urmatoarele zone:

- Orice constructie in IS in zona centrala si UTR-urilor mixte pana la elaborarea si aprobarea unui PUD;
- In toate zonele LM – pana la aprobarea si elaborarea PUZ – urilor;
- Pentru lucrari (restaurari, renovari, extinderi) la institutiile publice in interiorul incintelor si in zona centrala cu conditia unei documentatii de urbanism aprobate si obtinerea avizului pentru protejarea impusa subzonei unde este cazul.

- Interdictii permanente

Utilizarile interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectiva care pot crea incomodari si disfunctionalitati. De asemenea, orice fel de constructii si amenajari exceptand obiectivele de utilitate publica, pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite constructii de unitati poluante producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

Nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele admisibile.

Se interzice amplasarea de chioscuri, garaje pe domeniul public fara studiu de specialitate.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform H.G.R. 525 / 1996 republicata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism obiectivele de utilitate publica se amplaseaza in localitate, in functie de destinatia acestora.

In activitatea de autorizare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte, datorate destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare:

- Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau a altor zone dupa caz, ca functiune complementara in localitatile rurale ale comunei Filipeni
- Amplasarea in zone cu functiuni complexe (zona centrala si zone mixte);
- Amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor si serviciilor de interes public, ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind unitati apartinand aceleiasi categorii.

Respectand conditiile de amplasare conform H.G. 525/1996 se impun urmatoarele precizari:

a. Constructii administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atat in zona centrala cat si in celelalte zone cu activitati urbane, in functie de necesitatile specifice fiecarui tip de activitate.

b. Constructii comerciale

Unitatile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidentiale (ca funcțiune complementară).

Unitatile de alimentatie publica amplasate in zonele rezidentiale vor avea inscrite in autorizatia de functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe.

Functionarea lor este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Serviciile industriale vor fi amplasate de regula in interiorul zonelor industriale cu a caror activitate sunt compatibile.

Constructiile comerciale se vor amplasa in zona centrala, zona rezidentiala sau de agrement in constructii independente sau la parterul blocurilor de locuit.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial la minim 40,00 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

c. Constructii de cult

Lacasele de cult vor fi amplasate in functie de numarul de practicanti, in conditiile legii. Autorizatiã acestora se face numai cu avizul Ministerul Culturii si Cultelor.

Cimitirele sunt de regula amplasate la marginea localitatilor, in vecinatatea bisericilor. Amplasarea constructiilor de locuinte fata de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,00 m distanta intre limita incintei si orice constructie.

d. Constructii de cultura

Se pot amplasa in zona centrala, zona verde sau in zone destinate dotarilor de cultura.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

Constructiile pentru agrement (cluburi, sali polivalente, sali de reuniune, etc.) , vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau in cea de agrement.

e. Constructii de invatamant

Invatamant scolar general, liceal, scoli profesionale sunt amplasate in zonele de locuit cu o distanta maxima de parcurs de 1000,00 m.

f. Constructii pentru sanatate

Dispensarele urbane pot fi amplasate in cladiri independente sau in cadrul unor constructii cu functiuni compatibile.

Dispensarul policlinic poate fi independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate. Dispensarul urban poate fi cuplat cu farmacie, stationar sau poate fi independent.

Alte unitati (statie de salvare, farmacii) se pot amplasa in constructii pentru sanatate sau independent in functie de profil.

Cresele, se vor amplasa in zonele de locuit, in zone cu un cadru natural favorabil.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea surselor de poluare.

g. Constructii si amenajari sportive

Stadionele, bazele sportive si centrele de antrenament, piste pentru concursuri si alte activitati sportive care creeaza mari aglomerari de persoane, se amplaseaza de regula in zone verzi, de folosinta generala, cu asigurarea spatiilor necesare accesului si evacuarii spectatorilor fara perturbarea traficului, precum si a spatiilor de parcare necesare, fara ocuparea arterelor de circulatie.

- Orientarea fata de punctele cardinale

Se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte conform HG 525/1996 si art. 17.

- Amplasarea fata de drumurile publice

Se va face conform art. 18 din RGU. Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari asupra traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

D. ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI AGRICOLE "I" SI "A"

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale

In – subzona industrie nepoluanta;

Imp – subzona mica productie pentru intreprinzatori particulari.

- Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominanta este cea de mica productie si de tip agricola, industria lemenului (prelucrarea si executare mobila) industrie locala, prestari servicii.

Unitatile economice izolate ca subzona Imp , se pot executa in unitati teritoriale predominant rezidentiale, cu conditia compatibilitatii lor cu functiunea de baza a U.T.R.-ului de locuire.

- Functiunile complementare admise ale zonei
 - Cai de comunicatie rutiere si constructiile aferente;
 - Constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare de deservire;
 - Servicii compatibile functiunilor zonei;
 - Spatii verzi de protectie.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise
 - Cele cu caracter de productie sau servicii;
 - Sunt permise amenajari specifice unitatilor industriale si activitati agrozootehnice;
 - Orice fel de constructii si amenajari ce au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;
 - Extinderi si reparatii capitale.
- Utilizari permise cu conditii
 - Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva prin PUG.

Pentru dezvoltarea unitatilor economice in limitele actuale ale incintelor se vor obtine avize de la Inspectoratul de Protectie a Mediului si Inspectoratul de Sanatate Publica.

Noile unitati de productie propuse pot fi amplasate izolat ca subzone in U.T.R. - uri predominant rezidentiale sau in U.T.R. – uri cu functiune specifica. Amplasarea lor se va aproba de Consiliul Local al comunei Filipeni , pe baza intocmirii documentatiei de urbanism faza PUD sau PUZ avizat de CTUAT a Consiliului Judetean Bacau.

- Utilizari interzise
 - Constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUG (locuinte, obiective de utilitate publica).

- Interdictii temporare
 - Se interzice temporar construirea in zonele destinate prin PUG pentru construirea de unitati economice, pana la intocmirea si avizarea documentatiilor urbanistice PUZ sau PUD pentru rezolvarea urbanistica a zonei rezervate.
- Interdictii permanente
 - Se interzice amplasarea de unitati cu caracter industrial si agricol in alte zone decat cele destinate prin PUG.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor industriale se va face fara a prejudicia salubritatea, ambientul, spatiile de odihna, starea de sanatate si de confort a populatiei.

Se vor amplasa numai unitati de prestari de servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatatea sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice.

Acestea se vor amplasa in cladiri separate la distanta minima de 15,00 m intre limita incintei si fatada locuintelor cu ferestre.

Intre zonele de locuit si intreprinderile industriale care polueaza atmosfera sau produce zgomot se asigura zone de protectie sanitara.

- Orientarea fata de punctele cardinale (art.17 din RGU)

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

- Retragerea fata de aliniament

Se face din ratiuni functionale, estetice, sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Stabilirea regimului de aliniere se va face pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in parte, in conformitate cu particularitatile zonei, iar pentru fundamentarea deciziilor ce nu fac obiectul articolului 23, se va intocmi PUD sau PUZ pentru evaluarea corecta a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

- Amplasarea fata de drumurile publice (art. 18 din RGU)

Pentru toate subzonele existente in zonele rezidentiale si in U.T.R. specific unitatilor economice, amplasarea constructiilor de tip extindere a constructiilor noi in cadrul incintei proprii spre DN 2G se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.

Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie.

Fata de drumurile publice constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora dar nu mai putin de 20 % din suprafata totala a incintei.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice conform Anexei II la Legea Protectiei Mediului 137/1995 si ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator se va elibera autorizatia in conformitate cu conditiile impuse prin Acordul de mediu.

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozibile trebuie imprejmuit.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26 din RGU)

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor economice productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizarea circulatiei majore si posibilitatilor de a le accesa cat mai usor. Pentru toate incintele se vor asigura accese de interventie in caz de incendiu.

Trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

Evitarea traficului greu in zonele de locuit si in zona centrala a localitatii.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local pentru accesesele din arterele urbane.

Pentru accesesele carosabile din drumurile publice national si judetean pe tronsoanele din localitatea este necesar avizul Directiei de Drumuri si Poduri.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara (art. 27, 28)

Autorizarea executarii unor constructii de productie este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente.

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametri de consum. Beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice daca este necesar sau sa construiasca noi retele.

In cazul in care nu exista retele tehnico – edilitare, beneficiarul se va preocupa a-si realiza sursa proprie pentru alimentare cu apa si fosa septica pentru canalizarea apelor reziduale rezultate din procesul de productie. Bransamentul va fi suportat de beneficiar.

Pentru valorificarea zonelor cu retele tehnico – edilitare se vor autoriza realizarea constructiilor in unitati teritoriale dotate cu retele tehnico – edilitare. In acest sens, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.

30, 31, 32, 15 RGU)

Dezvoltarea unitatilor economice existente se va face numai in incintele unitatilor existente. Pentru integrarea in plastica arhitecturala a unitatilor teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit a unitatilor economice dispersate in zona, studierea fatadelor pentru gasirea unor plastici arhitecturale adecvate.

Fata de cei doi indicatori POT si CUT, indicatorii obtinuti pentru fiecare societate comerciala ne ofera posibilitatea unei analize in ceea ce priveste organizarea acestora in incinta si ca atare posibilitatea de dezvoltare.

Unitatile economice noi propuse pe terenuri libere vor fi avizate pe baza documentatiilor PUD sau PUZ in cadrul carora se va organiza si adapta intregul flux tehnologic al viitoarei activitati in forma si dimensiunile terenului aferent.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

(art.33, 34, 35 din RGU)

Conform Legii nr. 252/1996 se vor autoriza constructiile industriale prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurate pe o suprafata de:
 - 10 – 1000 mp – 1 loc parcare la 25,00 mp (max. 4 locuri parcare);
 - 100 – 1000 mp – 1 loc parcare la 150,00 mp (max. 6 locuri parcare);

- mai mare de 1000 mp – 1 loc parcare la 150 mp.

Se autorizeaza executarea constructiilor numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor in afara domeniului public.

Dupa caz se vor prevedea spatii verzi cu rol de protectie in special pentru unitatile orientate la drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafata minima de 20% din suprafata totala a incintei.

Imprejmuirile, pe langa caracterul lor utilitar de delimitare si protectie a incintei, sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al constructiilor din incinta.

E. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM SI PERDELE PROTECTIE – P

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale
 - Po -subzona parc orasenesc;
 - Ps -complex sportiv;
 - Pa -subzona de agrement;
 - Pp -subzona de protectie;
 - Pzva -subzona verde amenajata;
- Functiunea dominanta a zonei
 - Functiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului);
 - Functiunea de agrement si recreere (sportul, distractiile, jocul, odihna in aer liber, promenada);
 - Functiunea de protectie (zgomot, praf, retele tehnico – edilitare, monumente istorice).
- Functiuni complementare
 - Institutii publice sau servicii nepoluante, care ridica nivelul functiunii de baza a zonei: cultura, educatie, turism, alimentatie publica, comert.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise
 - Diverse activitati sociale si evenimente culturale;
 - Dotari cu caracter de agrement si recreere, culturale;
 - Perdele de protectie spre caile de comunicatie rutiere sau feroviare, intre zone functionale incompatibile.
 - Dotari sportive si amenajari corespunzatoare;
 - Folosirea unui mobilier usor specific zonelor plantate;
 - Amenajari de parcuri, gradini publice, squaruri, spatii verzi amenajate;
 - Mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi existente in intravilan.
- Utilizari permise cu conditii

In zonele naturale de interes local Po si Pzva, constructiile se autorizeaza cu prescriptii de realizare doar a celor specifice , pentru deservirea zonei: pergole, refugii, mobilier urban, WC ecologic.

In subzona Ps se vor autoriza constructii noi, lucrari de modernizare si renovari precum si extinderi. Autorizarea constructiilor noi se face numai pe baza unui PUD aprobat.

In vecinatatea monumentelor istorice precum si in zonele de protectie a acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, gazon, gradini de flori, etc.

- Utilizari interzise

Orice alte activitati diferite de cele aratate mai sus care incomodeaza functiunile specifice zonelor verzi sunt interzise.

Deasemeni, fiecare subzona cu specificul ei se va utiliza corespunzator functiei ce o are. Se interzice realizarea de constructii si amenajari care printr-o volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

3. Conditii de amplasare si conformare a acestor zone

Zonele necesare odihnei si recreatiei au fost amenajate in zona adiacenta zonei centrale , in resedinta de comuna, si prezinta cele mai avantajoase elemente naturale: cursuri de apa, vegetatie.

In cazul unor amenajari sau dotari destinate odihnei si recreerii trebuie sa asigure:

- Instalatii de alimentare cu apa potabila;
- WC publice ecologice si locuri pentru colectarea gunoaielor;
- Colectara si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare.

Zonele de protectie sanitara au rolul de a proteja zonele de locuit de factorii poluanti (zgomot, vibratii) generate de agentii economici sau retele tehnico – edilitare, electrice si retea de gaze. Acestea vor avea latimi cuprinse intre 30,00 –12,00 m si vor fi interzise construirii.

Zonele de protectie a monumentelor sunt interzise construirii pe o raza de 200,00 m in jurul lor.

F. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - GC

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale
 - GCc -cimitire
 - GCs -amenajari salubritate
 - GCe -constructii si amanajari edilitare;

- Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominanta este aceea de gospodarie a localitatii care consta in exploatarea amenajarilor tehnico – edilitare, a amenajarilor de salubritate si a cimitirelor (UTR specifice si subzone).

- Functiuni complementare admise ale zonei:
 - Spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
 - Accese pietonale, carosabile,parcaje;
 - Depozite de deseuri industriale.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati, sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Se vor executa numai lucrari specifice zonei, cu functiuni de gospodarie comunala (extinderi, modernizari, reamenajari – lucrari noi).

Extinderile se fac numai in limitele acestor UTR – uri sau subzone. Amenajari de alei pietonale, spatii verzi, parcaje.

- Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditita respectarii documentatiilor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiectele de specialitate pentru statia de epurare, platforma de gunoi, captari de apa.

Extinderea nu este permisa decat cu conditia elaborarii unei documentatii tehnice de specialitate si a respectarii unei zone verzi de protectie.

Se recomanda imbunatatirea tehnologiei actuale de functionare a platformei de gunoi prin reconsiderarea documentatiilor tehnice de functionare si exploatare a acestora.

- Utilizari interzise

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico – edilitara asigurata (capacitati) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesati.

Se instituie protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare (statie de epurare, platforma gunoi, captare apa).

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform Legii nr. 3/1978, a H.G.R. nr. 799/1992 si a Ordinului 891/1994 se instituie zona de protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare (statie de epurare, platforma de gunoi).

- Statii de epurare – 300 m;
- Rampa de gunoi – 1000 m;
- Cimitire – 50 m.

Se instituie zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompare si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20,00 m de la limita incintei.

G. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA – TE (art.28 RGU)

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale
 - Subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare – TE;
 - Trasee conducte pentru retele tehnico – edilitare.

- Functiunea dominanta

Functiunea dominanta este exploatarea retelelor tehnico – edilitare.

- Functiuni complementare admise zonei
 - Constructii aferente lucrarilor edilitare;

- Spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise
 - Institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;
 - Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare.
- Utilizari permise cu conditii

In zona TE, la amplasarea constructiilor (extinderi, noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente se va tine cont de reglementarile Regulamentului General de Urbanism. Nu se vor face extinderi in detrimentul zonelor in care sunt inglobate.

- Interdictii temporare

Se interzice temporar avizarea lucrarilor si amenajarilor edilitare pe strazile propuse pentru marirea profilului pana la elaborarea si aprobarea unor studii de specialitate corespunzatoare.

Interdictia este valabila 1 an de la aprobarea PUG – ului localitatilor comunei

Filipeni reactualizat si a prezentului regulament.

Aceeasi interdictie se instituie pentru lucrarile edilitate amplasate de-a lungul strazilor aferente pana la elaborarea PUZ-urilor sau a studiilor de specialitate, dupa caz.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Pentru zone de protectie sanitara, trasee si servituti de utilitate publica amplasate in extravilan este necesara scoaterea din circuitul agricol pentru folosinta de utilitate publica, admise prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

Obtinerea aprobarii de folosinta definitiva sau temporara a terenurilor agricole se obtin de la organele agricole judetene pentru terenuri cu suprafete de sub 1,00 ha si de la Guvern pentru suprafete de peste 100,00 ha.

Conductele de alimentare cu apa si canalizare , sisteme de transport, gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii si constructii de acest gen se vor amplasa in fasiile de siguranta si de protectie a drumurilor, numai dupa obtinerea avizelor si acordurilor serviciilor publice descentralizate si a regiilor de specialitate.

H. ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE – CC (art. 18)

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale
CCr -cai rutiere;
- Functiunea dominanta

Functiunea dominanta este aceea de transport rutier in subzone in UTR si feroviar.

- Functiuni complementare admise zonei

Servicii compatibile functiei de baza si celelalte zone functionale.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) Constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare (refugii, platforme, alveole carosabile pentru transportul in comun).
 - b) Parcaje, garaje, si instalatii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) Conducete de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii, si infrastructuri sau alte instalatii si constructii de acest gen.
 - d) Zone verzi de aliniament, plantatii joase mediane;
 - e) Garaje, statii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.
 - f) Trotuare, refugii si alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a partii carosabile, amenajari intersectii;
 - g) Lucrari si perdele protectie impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatie.
- Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

In toate UTR-urile pe toata lungimea, cu exceptia lucrarilor si amenajarilor de imbunatatire a imbracamintii asfaltice, a bordurilor sau a trotuarelor orice alte interventii: schimbarea profilului stradal, schimbari de fluxuri de circulatie, trafic, schimbarea traseului existent, interventii care afecteaza fondul construit se face numai cu avizul Administratiei Nationale a Drumurilor sau S.C. DRUMURI S.A. BACAU, dupa caz, avand in vedere si propunerea de supralargire prin studiu de circulatie.

Incintele unitatilor de transport si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si asigurare impotriva riscului de explozie si incendiu.

- Interdictii temporare

In toate UTR-urile se interzice orice interventie pana la intocmirea si aprobarea unor documentatii cu caracter tehnic de specialitate si pana la aprobarea PUZ -urilor ce se vor intocmi pentru amplasarea noilor constructii pe noile amplasamente propuse prin PUG.

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice, sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens, se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

- Utilizari interzise:

- Se interzice cuplarea la cladiri de locuit;

- Se interzice orice constructie in zonele marcate, ca fiind sub interdictie temporara de construire, in cazurile;
 - traseele viitoare pentru cai de comunicatie;
 - amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care este amplasata;
- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime, si de aliniere si indicii POT si CUT se stabilesc conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.
- Aspect exterior – se recomanda:
 - Noile cladiri sau amenajarile nu vor afecta caracterul zonei;
 - imaginea civilizata spre drumul public;
 - Parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,20 m inaltime;
 - Amenajarea peisagistica in cadrul incintelor si de-a lungul zonei feroviare in contact cu teritoriul intravilan.
- distantele ce se vor respecta intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri conform “ Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” – P132 – 93 vor fi:
 - parcaje pe carosabil sau pe trotuar front cu comert, unitati productive, servicii – 5,00;
 - parcaje – garaje pentru mai putin de 50 autoturisme – font de locuinte, birouri 15,00m;
 - parcaje cu mai putin de 50 de autovehicule fata de scoli, gradinite, spitale, camine de batrani – 75,00 m;
 - parcaje cu peste 50 de autovehicule fata de scoli, gradinite, spitale, camine de batrani – 75,00m;
 - parcaje situate paralel cu canalele – 5,00 m.

TA - PARAURILE DUNAVAT, BALAIA, ROSU, ZDROAIA

1. Generalitati

- Subzonele teritoriale cuprind terenuri aflate permanent sub apa si lunca de – a lungul albiei, ca zona verde de protectie avand si functie estetica, peisagistica si de recreere. Rolul acestor zone este acela de cadru natural datorat prezentei apei curgatoare si al luncii aferente.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise
 - Amenajari de parcuri, squaruri, zone de agrement;
 - Amenajari sportive, inclusiv dotari si anexe (baze sportive, stadioane);
 - Plantatii decorative si pentru odihna in zona centrala;
 - Captari de apa, platforme meteorologice , hidrologice;

- Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive ale apelor: toate cursurile de apa mentionate vor fi regularizate, prin consolidarea malurilor, corectarea albiilor, in vederea evitarii calamitatilor.

- Utilizari permise cu conditii

Lucrari de poduri, drumuri de traversare a cursului de apa, se autorizeaza cu conditia asigurarii masurii de aparare impotriva inundatiilor, a prevenirii deteriorarii calitatii apelor cu avizul autoritatilor competente in domeniu.

- Utilizari interzise:

Orice fel de constructie in zona albiei majore exceptand lucrarile de consolidare si amenajare a malurilor.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, se instituie o zona de protectie pe o distanta de 15,00 m care de cele mai multe ori nu este respectata.

Se pot autoriza constructii si amenajari ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice, lucrari de combatere a eroziunii).

Pentru obtinerea autorizatiei sunt necesare avizul si acordul organelor de specializate:

- Avizul Regiei Autonome a Apelor pentru constructii in albia minora;
- Acordul de Mediu de la Autoritatea Teritoriala pentru Protectia Mediului (I.P.M.) in zona de protectie.

SUBZONA MONUMENTE ISTORICE

A. GENERALITATI

In unitatile teritoriale de referinta unde au fost delimitate si conformate prin reglementarile prevazute pentru localitatile comunei Filipeni pentru aceste zone cu monumente istorice, au fost delimitate zone de protectie circulare cu $R=200,00$ m.

A.1. Functiunea dominanta

Acestea sunt destinate exclusiv monumentelor istorice

B. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

B.1. Utilizari permise

- construire, reparatii, intretinere, consolidari ale monumentelor;
- amenajarea teritoriului inconjurator pentru protectie si punere in valoare;
- parcaje, circulatii;
- plantarea de perdele de protectie.

B.2. Utilizari permise cu conditii

- realizarea de dotari si instalatii necesare functiunii in conditiile respectarii normelor specifice.

B.3. Utilizari interzise

- Orice constructie care impienteaza asupra functiunii de baza si care altereaza siguranta si protectia monumentului

C. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

C.1. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru realizarea unei ambianțe specifice, amplasarea de construcții se vor face în raport cu importanța și necesitatea lor, respectând distanțele de protecție din rațiuni funcționale și estetice conforme cu proiectele de specialitate, special elaborate.

Pentru lucrări specifice monumentelor se vor întocmi proiecte de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor conform Ordinului comun al MLPTL și MCC nr.589/1991 – 130/1991 privind măsurile în vederea degradării distrugerii și protejării imobilelor cu valoare de patrimoniu.

CAP.5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN UTR- uri, ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Impartirea teritoriului intravilanului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform schemei anexate la Regulamentul de Urbanism.

Principalele criterii de impartire a teritoriului intravilan propus in UTR-uri sunt urmatoarele:

- Funcțiunea predominantă a zonei;
- Omogenitatea zonei;
- Limitele fizice existente în teren (stâlpi, limite de proprietăți, limite naturale), Prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism sunt prezentate grafic în schemele anexate.

- **împărțirea teritoriului intravilan in UTR-uri:**

Intravilanul comunei Filipeni a fost impartit in urmatoarele 10 tipuri de UTR-uri pe functiuni specifice, din care, pe fiecare localitate:

| | |
|----------------------------------------|--------------------------|
| - Intravilan localitatea Filipeni | - 2 UTR – uri (1, 10) |
| - Intravilan localitatea Balaia | - 1 UTR (2) |
| - Intravilan localitatea Brad | - 2 UTR – uri (3, 10) |
| - Intravilan localitatea Fruntesti | - 2 UTR – uri (4, 10) |
| - Intravilan localitatea Marasti | - 3 UTR – uri (5, 9,10) |
| - Intravilan localitatea Padureni | - 1 UTR – uri (6) |
| - Intravilan localitatea Slobozia | - 1 UTR (7) |
| - Intravilan localitatea Valea Botului | - 1 UTR (8) |

Localitatea Filipeni

| | | |
|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| UTR1 – Localitatea Filipeni | – zona de locuit | – trup A, |
| UTR10 – Localitatea Filipeni | – zona unitati gospodarie comunala | – trup B si C |

Localitatea Balaia

| | | |
|---------------------------|------------------|-----------|
| UTR2 – Localitatea Balaia | – zona de locuit | – trup A; |
|---------------------------|------------------|-----------|

Localitatea Brad

| | | |
|---------------------------|------------------------------------|-----------|
| UTR3 – Localitatea Brad | – zona de locuit | – trup A, |
| UTR10 – Localitatea Bradi | – zona unitati gospodarie comunala | – trup B |

Localitatea Fruntesti

- UTR4 – Localitatea Fruntesti – zona de locuit – trup A si B
UTR10 – Localitatea Filipeni – zona unitati gospodarie comunala – trup C

Localitatea Marasti

- UTR5 – Localitatea Marasti – zona de locuit – trup A, B
UTR9 – Localitatea Marasti – zona unitati agroindustriale – trup C
UTR10 – Localitatea Marasti – zona unitati gospodarie comunala – trup D

Localitatea Padureni

- UTR6 – Localitatea Padureni – zona de locuit – trup A, B

Localitatea Slobozia

- UTR7 – Localitatea Filipeni – zona de locuit – trup A,

Localitatea Valea Botului

- UTR8 – Localitatea Valea Botului – zona de locuit – trup A,

Diviziunea teritoriului in zone, subzone, U.T.R.

Complexitatea problemelor din teritoriu a determinat împărțirea acestuia in unități teritoriale de referință (U.T.R.).

Acestea au fost delimitate in funcție de specificul zonei funcționale si subzone.

Ca forme funcționale s-au stabilit:

- **LM** - zona rezidențiala cu funct. complementare cu clădire P,P+1;
- **LMr** - clădiri cu caracter rural;
- **ÎS** - zona de instituții si servicii cu subzonele:
 - ISa -administrative;
 - ISf -financiar bancare;
 - ISi -invatamant;
 - ISs -sănătate;
 - ISc -cultura;
 - ISco -comerciale;
 - ISp -unități publice;
 - ISt -turistice;
 - Issp -construcții si amenajări sportive;
 - Issr -servicii;
 - ISb -cult (biserici).
- **I** - zona unități industriale cu subzonele:
 - In -industrie nepoluanta (industrie ușoara);
 - An -unități agricole nepoluante;
 - Imp -mica producție pentru întreprinzători particulari;
- **DS** - zona terenuri cu destinație speciala
 - unitati cu profil special.
- **P** - zona parcuri, recreere cu subzonele:
 - Po -parc orășenesc; Ps
 - complex sportiv; Pa
 - subzona de agrement;
 - Pp -subzona de protecție;
 - Pzva -zona verde amenajata;
- **GC** - zona gospodărie comunala cu subzonele:
 - GCc -cimitire;
 - GCs -amenajări salubritate;

- Gce -construcții si amenajari edilitare;
- **CC** - zona cai de comunicație si construcții aferente cu subzona:
CCr -cai rutiere;
- **TE** - zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- **TR** - zona terenuri cu riscuri naturale previzibile.

Pentru fiecare zona s-au obținut un număr de U.T.R. -uri care au fost nominalizate. S-au obținut astfel U.T.R.- uri care sunt sub forma unor trupuri izolate.

Situații in care se pot admite derogări de la Regulament:

Derogările de la prevederile Regulamentului se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau a caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD), avizate de organismele teritoriale aprobate de Consiliul Local al Comunei Orbeni

- împărțirea UTR -urilor in zone si subzone:

1. Zona de locuire - L;

- Subzona locuințe individuale P, P +1 existente - LMr;
- Subzona locuințe individuale P, P +1 propuse - LMp;
- Subzona locuințe colective in blocuri P+1+2 - Lbe.

2. Zona obiective de utilitate publica si servicii - ÎS

- Subzona instituții si servicii existente - lse;
- Subzona instituții si servicii propuse - lsp;

3. Zona unități economice de mica industrie -1 /A

- Subzona unități industriale propuse - lp;
- Subzona unități agricole existente - Ae;
- Subzona unități agricole propuse - Ap.

4. Zona unitati cu destinație speciala

- Subzona unitati cu profil special. - DS;

5. Zona de prcuri si amenajări sportive - P

- Subzona parcuri propuse - Pp;
- Subzona parcuri sportive propuse - Psp;
- Subzona perdele de protecție propuse - Ppp.

6. Zona gospodărie comunală - GC

- Subzona cimitire existente - Gcce;
- Subzona cimitire propuse - GCce;
- Subzona amenajări salubritate existente - Gcse;
- Subzona amenajări salubritate propuse - GCsp.

7. Zona aferenta lucrărilor tehnico - edilitare - TE

- Subzona aferenta lucrărilor tehnico - edilitare existente -TEe;
- Subzona aferenta lucrărilor tehnico - edilitare propuse -TEp;

8. Zona cai de comunicații aferente - CC

- Subzona cai rutiere existete - CCre;
- Subzona cai rutiere propuse - CCrp;

UTR1 – Localitatea Filipeni – zona de locuit – trup A,

| | | | |
|------|------------------------------|------------------|-------------|
| UTR2 | – Localitatea Balaia | – zona de locuit | – trup A; |
| UTR3 | – Localitatea Brad | – zona de locuit | – trup A; |
| UTR4 | – Localitatea Fruntesti | – zona de locuit | – trup A,B; |
| UTR5 | – Localitatea Marasti | – zona de locuit | – trup A,B; |
| UTR6 | – Localitatea Padureni | – zona de locuit | – trup A,B; |
| UTR7 | – Localitatea Slobozia | – zona de locuit | – trup A; |
| UTR8 | – Localitatea Valea Botuluiu | – zona de locuit | – trup A; |

A. GENERALITĂȚI

Aceste unități teritoriale de referință fiind asemănătoare prin elementele ce le determina li se vor institui aceleași prevederi in cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Acestea se constituie in trupurile principale ale localităților comunei Filipeni, dezvoltate tentacular in lungul si direcția văilor naturale, de o parte si de alta a caii rutiere respective ce le deservesc.

Toate UTR-urile au caracter rural.

A. 1. Subzonele funcționale

- **Subzona rezidențiala cu caldiri de locuit tip rural cu regim de înălțime P, P+1+2; (LMr)**

- **Subzona instituții publice si servicii de interes general (ÎS).**

- Isa -administrative;
- ISf -financiar bancare;
- ISi -învățământ;
- ISs -sănătate;
- Isc -cultura;
- Isco -comerciale;
- ISp -unități publice;
- ISt -turistice;
- ISsp -construcții si amenajări sportive;
- ISsr -servicii;
- ISb -cult (biserici).

- **Subzona unități producție industrială (I)**

- In -industrie nepoluanta (industrie ușoara);

- **Subzona unități agrozootehnice cu subzonele (A)**

- An -unități agricole nepoluante;
- Az -ferme agrozootehnice;

- **Subzona unitati cu destinație speciala**

- DS - subzona unitati cu profil special.

- **Zona parcuri, recreere cu subzonele (P)**

- Po -parc orășenesc;
- Ps -complex sportiv;
- Pa -subzona de agrement;
- Pp -subzona de protecție;

- **Zona gospodărie comunala cu subzonele (GC)**

- GCc -cimitire;
- GCs -amenajări salubritate;

GCe -construcții si amenajari edilitare;

- **Zona cai de comunicație si construcții aferente cu subzona (CC)**
CCr -cai rutiere;
- **Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare (TE)**
- **Subzona terenuri cu riscuri naturale.**

A.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Unitățile teritoriale de referință au o funcțiune mixta, complexa, de interes general, coabitând cu funcțiunea dominantă de locuire cu obiective de interes public si economice.

A.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- Comerț;
- Instituții si servicii publice;
- Activități productive - mici întreprinzători care nu necesita un volum mare de transport;
- Spații verzi: aliniamente, squaruri;
- Salubritate: platforme salubritate.

B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR SI SUBZONELOR

B. 1. Utilizări permise

- Obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente;
- Locuințe individuale sau colective cu un înalt grad de calitate funcțional si estetic, pentru autorizarea acestora urmărindu-se în principal următoarele:
 - Structurarea partiurilor de arhitectura pentru a asigura funcționalitatea civilizata si corespunzătoare a locuințelor în perspectiva ca: rezervarea unui spațiu pentru camera de zi si cele de noapte;
 - Configurarea volumului locuințelor într-o expresivitate arhitectural specifică privind: proporția si volumetria generală, înălțimea si panta șarpantei, felul învelitorii, culorile specifice, tipologia-impresimurilor;
 - Folosirea de finisaje de calitate pentru realizarea unui aspect agreabil si cu o ținută deosebită;
 - Completări, modernizări, reparații capitale, extinderi în toate subzonele si supraetajări, cu condiția relevării celor existente;
 - Construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț si servicii necesare pentru satisfacerea nevoilor zilnice ale locuitorilor din subzona LMr;
 - Amenajări spații verzi;
 - Accese pietonale, carosabile si parcaje.

B.2. Utilizări permise cu condiții

Construirea oricărei construcții sau amenajări compatibile zonei, cu condiția întocmirii documentației PUD sau P UZ pe amplasamentele existente si rezervate în acest scop. Pe amplasamentele libere si rezervate pentru construire, se instituie restricție temporară de construire.

- Se va ține seama de "Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

B.3. Utilizări interzise

- Unități economice poluante, care generează riscuri tehnologice;
- Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice, imitarea materialelor naturale;
- Instalarea de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu de specialitate;
- Orice fel de construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunile zonei;
- Autorizarea construcțiilor în zonele cu risc.

B.4. Interdicții temporare

Terenul existent, liber și identificat ca rezerva în cadrul intravilanului propus rezervat amplasării noilor construcții de locuire și obiective de utilitate publică sunt sub interdicție temporară de construire până la identificarea condițiilor de la B.2.

B.5. Interdicții definitive

- Autorizarea construcțiilor în subzone funcționale ce nu corespund funcțiunii propuse prin PUG.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

C.1. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

Aceste unități teritoriale au disponibilități de teren de construit. Terenurile libere sunt destinate construirii sau amenajării peisagistice prin PUG.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei respectând documentația de urbanism.

Construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente și numai în situații speciale, când este vorba de amplasarea unor dotări publice, retragerea față de aliniament se face din rațiuni funcționale sau estetice conform unui studiu justificat de PUD sau PUZ după specificul zonei.

- În ceea ce privește aspectul exterior, se vor urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice cu lățimi minime de 20,00 m conform Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației aprobate de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, precum și HG nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară. În zonele de protecție nu se vor amplasa nici un fel de construcții;

- Amplasarea și organizarea serviciului de salubritate:

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public se propune îmbunătățirea serviciului de salubritate prin amplasarea eficientă a platformelor gospodărești, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în PUG prin poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare specifice caracterului zonei. Măsurile de salubritate ale localităților nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele producătoare de deșeuri menajere, productive, ferme agro-zootehnice, piețe agroalimentare.

Se vor evita depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sancționate drastic, conform legilor in vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sănătate, popularea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata, fără a deranja vecinătățile si fără a afecta spațiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărita îndeaproape, aducandu-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate in urma studiilor de specialitate necesar a fi întocmite ulterior conform Ordinului 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populației.

Prin Ordinul nr. 981/22.06.1994 a Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populației s-au stabilit distante minime de protecție sanitara între zonele de locuit protejate si unități de salubritate, care pot produce riscuri sanitare.

Aceste unități se vor amplasa in afara arterelor de circulație majore respectandu-se aceleași condiții de distanta.

Sursele, construcțiile si instalațiile centrale de alimentare cu apa potabila si rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea zonelor de protecție sanitara cu regim sever.

Fata de conducta de aductiune se va păstra o distanta de minim 30,00 m fata de orice sursa potențiala de contaminare si 20,00 m fata de conducta de distribuție.

Se instituie de asemenea zona de protecție sanitara pentru susele de apa, stațiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel, pentru stația de pompe si rezervoare se va institui o zona de protecție de 20,00 m la limita incintei.

C.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Se vor autoriza numai construcții care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei, trotuare - toate servitutile neesare. Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice, pentru a nu afecta buna desfășurare a circulației in condiții optime de capacitate, fluenta si siguranța.

C.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Asigurarea executării construcțiilor este condiționata de posibilitatea de racordare la rețelele noi, ce vor fi necesar a se realiza: alimentare cu apa, canal, gaze, pe baza de studii de specialitate, pentru a stabili daca capacitățile existente si propuse pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

C.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor

Regimul minim de înălțime reglementat este de la parter si maxim P+1+2.

Se vor autoriza numai construcții cu un grad inalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozițional, finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, cărămida, B.C.A.) si materiale cu un inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal, sticla, țigla glazurată, lemn), materiale izolatoare.

Se va studia posibilitatea amplasării unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban, (banei , panouri afisaj, cabine telefonice), printr-un proiect de specialitate, in

așa fel încât să nu se stânjenească circulația pietonală și să nu afecteze estetica urbanistică a localității.

Se va proteja și renova fondul de locuit existent și în funcție de acesta se va modela zona de locuit prin completări cu construcții de locuințe cu respectarea regimului de înălțime stabilit prin PUG.

Se vor organiza platforme gospodărești cu dotările corespunzătoare.

Pentru subzona LMr se propune respectarea următoarelor caracteristici a parcelelor

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent prin înscrierea lor urbanistică.

În cazul necesității lărgirii drumurilor retragerea va fi dictată de studiul de specialitate:

- În cazul creării unui nou regim de aliniere, acesta trebuie să fie de minim 3,00 - 5,00 m distanță față de cel existent în vecinătate.

Prin certificatul de urbanism se propune, solicitarea pentru PAC, prezentarea unor desfășurări stânga - dreapta a frontului de clădire propus pentru explicitarea modului de înscriere a fațadei construcției propuse în fondul construit existent. Recomandarea se va aplica în cazul tuturor categoriilor funcționale de construcții ce se propun a se realiza și se supun cererii de emitere a Actelor de Autoritate. Autorizația executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil ($2,0 - H/2$), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,00 m în cazul în care locuința este amplasată față de limita unei proprietăți existente cu funcțiunea productivă, servicii, depozite;
- 6,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța majorându-se la 6,00 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă mai ales în zona centrală sau perimetrală a acesteia.

Distanțele dintre clădirile nealaturate pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptabile sunt jumătate cu înălțimea la comisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, dar cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,00 m. Autorizarea executării parcelarilor este permisă în condițiile respectării următoarelor prevederi:

- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei;
- în caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate

incat sa permită amplasarea clădirilor in bune condiții (orientare, insorire, vânturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legate de Codul Civil conform PUD sau PUZ inițiat in zona;

- pentru cazul clădirilor izolate la parcelare, lățimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,00 m si mai mare de 20,00 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficienta a rețelelor tehnico - edilitare;
- in cazul parcelelor de colt situate la intersecția a doua străzi, lățimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,00 m (in cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m (locuințe izolate pentru fațade).

Condițiile de mai sus se aplica atât parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate in Legea nr. 50/1991 (republicata in 1996).

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii si creării de spatii verzi si plantate in funcție de destinația si capacitatea construcției.

Se recomanda ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200,00 mp de teren in zonele de protecție si amenajarea de spatii plantate pe cea. 40 % din suprafața dintre aliniament si clădiri;
- plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100,00 mp in zona rezidențiala si de dotări, cu excepția zonelor cu destinație speciala.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele (parc, grădini) si funcționale (agrement, sport - turism, aliniament, squaruri, protecție). Pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări câteva reguli:

- in cazul clădirilor retrasate fata de aliniament se recomanda garduri cu parte inferioara plina de 60,00 m , iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
 - gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,0 -2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
 - se pot adopta, acolo unde este cazul (instituții publice), soluții de imprejmuire prin folosirea mobilierului urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.);
- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la inaltime de 0,60 m spre circulația publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu înălțime de 2,20 - 2,60 m , pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se recomanda ca, indiferent de soluțiile adoptate, acestea sa facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobării legale.

UTR 9 - localitatea Marasti – zona unitati agricole si de productie

A. GENERALITĂȚI

- funcțiune predominanta : unitati agro – zootehnice, unități de producție industrială, societăți de mica producție,

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

B.1. Utilizări permise

- unități productive industriale si agro - zootehnice;

B.2. Utilizări permise cu condiții

- dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ sau PUD;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare.

B.3. Utilizări interzise

- realizarea microfermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de seuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

C.1. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei: - conform necesităților și normelor specifice;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament:
 - Unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. Se recomandă ca, în fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerație a vecinilor imediați și caracterul general al străzii;
 - Se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;
 - În cazul lărgirii, în perspectiva a drumurilor se vor lua acoperitori cea. 25,00m față de axul străzii pentru retragerea construcției;
 - Se vor asigura cel puțin 25,00 m între zona de producție și cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă - salcâm, plop și joasă).
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:
 - Distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a putea permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însorire, salubritate, securitate;
 - Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (Gumatate din înălțimea la comisa a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 4,00m.

C.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

- Accesele:
 - Toate clădirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile permiterii intervenției pompierilor;
 - Accesele în subzonele I/A se rezolvă în cadrul documentațiilor urbanistice de detaliu ulterioare.
- Indici POT și CUT:
 - Indicii maximi admisibili POT și CUT se pot modifica în funcție de

necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local;

- Se propun POT - 50 % ; CUT - 1,5.
- Regim de înălțime:
 - Se propune o înălțime de maxim 15,00m. Se admit depășiri in cazuri bine justificate prin documentații specifice si avizate de compartimentul de specialitate din Consiliul Local.
- Condiții de echipare tehnico - edilitara:
 - Orice construcție noua destinata activităților productive industriale si agro - zootehnice trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distribuție a apei potabile, de canalizare si la rețeaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării tehnico - edilitare.
 - Activități speciale.

B.2. Utilizări permise cu condiții

- Se va tine seama de "Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| UTR 10 - localitatea Filipeni | – zona captare apa |
| | – zona statii de epurare |
| - localitatea Brad | – zona captare apa |
| - localitatea Fruntesti | – zona captare apa |
| - localitatea Marasti | – zona captare apa |
| - localitatea Padureni | – zona captare apa |

Aceste UTR-uri se constituie in trupuri izolate fata de trupurile principale ale localitatii comunei Filipeni.

Autorizarea lucrarilor propuse cu profil tehnico – edilitar, va respecta functia UTR – urilor nominalizate fara a depasi perimetrul ei.

A. GENERALITĂȚI

- Funcțiune dominantă: constructii si amenajari aferente rețelilor tehnico – edilitare, captari apa, inmagazinari, (rezervoare, captare) statii de epurare.

B.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

B.1. Utilizări permise

- Institutii coordonatoare in domenii;
- Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare (gospodarie de apa, statie de reglare gaze);

B.2. Utilizări permise cu condiții

- Construcții si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv, precum si solutii de reglementare propuse in proiectele de specialitate.

B.3. Utilizări interzise

- Se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural;
- Sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor de protectie si dinspre obiectivul realizat, conform normelor sanitare in vigoare si studii de specialitate.

LEGENDA

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| 1) Zona centrala | (C); |
| 2) Zona de locuire | (L); |
| • Subzona cu locuinte unifamiliale | P, P+1+2 (LM); |
| 3) Zona de institutii si servicii | (IS); |
| • Subzona unitati administrative | (ISa); |
| • Subzona unitati financiar bancare | (ISfb); |
| • Subzona unitati invatamant | (Isi); |
| • Subzona unitati sanitare | (Iss); |
| • Subzona unitati culturale | (Isc); |
| • Subzona unitati comerciale | (ISco); |
| • Subzona unitati constructii si amenajari sportive | (ISsp); |
| • Subzona unitati publice | (Isp); |
| • Subzona unitati cult | (Isb); |
| • Subzona unitati servicii | (Issr); |
| 4) Zona unitati industriale | (I); |
| • Subzona unitati industriale nepoluante | (Inu); |
| • Subzona unitati mica industrie | (Imp); |
| 5) Zona unitati agricole | (A); |
| • Subzona unitati agricole nepoluante | (An); |
| 6) Zona parcuri, recreere | (P); |
| • Subzona parc orasenesc | (Po); |
| • Subzona agrement | (Pa); |
| • Subzona complex sportiv | (Ps); |
| • Subzona verde amenajata | (Pazv); |
| • Subzona peredele de protectie | (Pp); |
| 7) Zona monumentelor istorice | |

• CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

Principii:

- Asigurarea accesibilitatii la transport public;
- Amplasarea dupa importanta (zona centrala);
- Conlucrare cu alte functiuni (ISs,ISco,CC,I);

Reguli:

- Evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasarea in zone compatibile: zona centrala sau alte zone de interes public;
- Accese pietonale si carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitara;
- Retrageri de minim 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- Retrageri necesare a constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendii, etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.;

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|
| Sedii, birouri, firme | Total populatie | Conform interesului public | Nenormabil | 0,05 mp |
| Cladiri ale administratiei locale | Total populatie norma: 3-4 angajati/ 1000 loc. | Localitate | Nenormabil | 0,1 mp |

• UNITATI DE INVATAMANT

Principii:

- Cuplarea in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex. Scoala+gradinita);
- Asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- Favorizarea conlucrării cu amenajarile sportive publice;
- Evitarea amplasării la arterele de trafic intens (in special greu) - in caz contrar se vor practica retrageri de cel puțin 40,0 m fata de axul drumului;
- Asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- Conlucrare cu alte unitati de interes public (ISs,ISC,ISco,Ps,P);

Reguli:

- Evitarea amplasării in vecinatatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- Asigurarea conditiilor de igiena si protectie impotriva incendiilor;
- Retrageri de minim 20,00 m fata de aliniament;
- Asigurarea parcajelor;
- Parcela va avea un poligon regulat si un front stradal de minim 50,00 m;

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cererea potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren/loc. |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Gradinite | Populatie prescolara 3-6 ani;norma 4-6 locuri/100 loc. | Zone 1000-1600 locuitori | 300-500 m(5' mers pe jos) | 22 mp |
| Scoli primare si gimnaziale | Populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani;norma 12-15 locuri/100 loc. | Zone 3000-12000 locuitori | 500-1000 m(15' mers pe jos) | 15-20 mp |
| Licee | Populatie 15-18 ani;norma 5-7 elevi/100 loc. | Zone peste 15000 locuitori | 1000 m | 18-20 mp |
| Scoli profesionale | Populatie 15-18 ani;norma 4-6 elevi/100 loc. | Localitate,teritoriu | 1000-1500 m(15' mers pe jos 30' cu trnsp. Public) | 15-20 mp |
| Scoli post-liceale | Populatie 19-22 ani;nenormat | Oras,teritoriu | Nenormabila | 20-25 mp |
| Institutii de invatamant superior | Populatie 19-24 ani;nenormat | Oras cu minim 100000 de loc. Teritoriu | Nenormabila | 25-50 mp |

• UNITATI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transportul public;
- Vecinatati linistite;
- Cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite(dupa caz);
- Posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice(ISi,ISas,Sct,ISco);

Reguli:

- Evitarea aplatarii in zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile,diferentiate pentru personal si pacienti;
- Echiparea tehnico-edilitara;
- Retrageri de minim 40,0 m fata de axul drumului cu trafic intens;
- Retrageri necesare conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor
- Asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- Asigurarea spatiilor plantate;

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren/loc. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Crese | Populatie 0-3 ani;norma 12-15 copii/1000 loc. | Zone 2000-6000 loc. | 200-300 m (5' mers pe jos) | 25 mp |
| Leagane de copii orfani si abandonati | Populatie 0-6 ani | Localitate,teritoriu | Nenormabila | 50 mp |
| Dispensar urban (2-4 circumscriptii) | 6000/consultatie/an/1000 locuitori (5000 locuitori) Circumscriptie | 10000-20000 loc. | 1000-1200 m (20' mers pe jos) | 0,04 mp |
| Dispensar policlinic | Total populatie norma / 7000 consultatii / an/ 1000 loc. | Zona localitate 25000 loc. | 1000-1500 m (25' mers pe jos) | Cca. 3,0 mp/consultatie |
| Farmacie | Populatie totala; normabil functie de necesitati | Zona cu cca. 5000 loc. | 500-1500 m (15' mers pe jos) | 20,0 mp/1000 loc. |
| Spitale | Total populatie norma 1-2/paturi/1000 loc. | Localitate locuitori | nenormabila | 50-200 mp/pat |

• UNITATI PENTRU CULTURA

Principii:

- Vecinatati linistite;
- Cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite;
- Conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice (ISi, Isct, Isco, Ps);

Reguli:

- Evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri improprii construirii;
- Asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- Echiparea tehnico-edilitara;
- Retragerea cu minim 40,00 m fata de axul drumurilor cu trafic intens ;
- Retragerea fata de aliniament si de cladirile invecinate din ratiuni functionale;
- Asigurarea evacuarii si protectiei impotriva incendiului;
- Asigurarea parcajelor;
- Spatii verzi si plantate;

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata deservita |
|--------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Biblioteca publica | Norma 7 vol/loc la zona deservita | 3000-10000 loc. | 800-1000 m | 0,030 mp |
| Cinematograf | Total populatie zona; norma 20-35 locuri/1000 loc. | 100000-300000 loc. | Nenormabil | 0,25 mp |
| Club | Total populatie | 3000-10000 loc. | 500-1000 m | 0,10-0,20 mp |
| teatru | Total populatie norma 500 locuri/1000 loc. | 50-150000 loc. | nenormabil | 0,10 mp |

• UNITATI DE CULT

Principii:

- Accesibilitate la transportul public;
- Vecinatati linistite;
- Cuplarea cu unitati administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- Conlucrarea cu unitati si servicii publice (ISs, ISi, ISc, IAas, ISps);

Reguli:

- Amplasarea in zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pjetonale si carosabile;
- Echiparea, dupa caz, cu retele tehnico-edilitare;
- Orientarea fata de punctele cardinale;
- Asigurarea parcajelor;
- Spatii verzi si plantate;

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza servire de | Suprafata minima de teren/loc. |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Biserica parohiala | Populatie apartinand aceleasi confesiuni, norma un preot/500 familii | 1500-3000 locuri | 500 m | 0,8-0,9 mp/enorias |
| Casa de rugaciuni | Un pastor/ 200 persoane | Functie de nr. de credinciosi | 300-1000 m | 0,9 mp |
| Catedrala | Populatie totala apartinand aceleiasi confesiuni; nenormat | Localitate cu peste 100000 loc. | Nenormabil | 0,8-1,5 mp |
| Cimitire | Populatie totala | Total localitate | Nenormabil | 2,0-2,5 m |

• UNITATI COMERCIALE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI DE SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial;
- Accesibilitatea transportului public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau unitati si zone de productie;

Reguli:

- Amplasarea in zone compatibile;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitara;
- Retragerea constructiei, dupa caz, fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
- Asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- Amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Nota: se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate
- Sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si de demontare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar
- Sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora
- Modalitati de aprovizionare iesniciosa fara incomodarea circulatiei pietonabile si carosabile
- Sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala, etc.)

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren/loc. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari de servicii de sollicitare frecventa) | Total populatie; norma 200 mp./Adc./1000 loc. | Zona 2000-5000 loc. | 300-500 m (5' mers pe jos) | 0,50 mp |
| Centru comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari de servicii de sollicitare periodica) | Total populatie; norma 135 mp./Adc./1000 loc. | Zona 6000-12000 loc. | 500-1000 m (15' mers pe jos) | 0,65 mp |
| Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica) | Total populatie; norma 300 mp./Adc./1000 loc. | Localitate cu min. 30000 loc., teritoriu | Nenormabil | 0,35 mp |
| Piata agro-alimentara | Total populatie; norma 120 mp./Adc./1000 loc. | Localitate si teritoriu (min. 7000 loc.) | Nenormabil | 0,20 mp |
| Statie service auto | Total populatie | localitate | Nenormabil | 0,12 mp |

• UNITATI SPORT SI DE AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public
- Cuplarea amenajarilor sportive diferite
- Conlucrarea cu alte functiuni urbane

Reguli:

- Evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante
- Evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase
- Amplasarea preferentiala in zone specializate
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- Echiparea tehnico-edilitara
- Asigurarea parcajelor
- Spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren/loc. |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Spatii amenajate pentru sport si joc aferente locuirii | Total populatie di zona | 1000-1500 loc. | 300-500 m (5' mers pe jos) | 1,0-1,3 mp |
| Amenajari sportive pentru invatamant | Total populatie 7-18 ani; norme diferite pe forme de invatamant | 3000-20000 loc. | 500-1000 m (15' mers pe jos) | 6,5 mp |
| Stadioane (orientarea terenurilor pe directia N-S cu devieri de maxim 15°) | Total populatie | Localitate teritoriu | Nenormabil | 4,0-6,0 mp |

• UNITATI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi
- Accesibilitate la transport si comunicatii
- Conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir

Reguli:

- Evitarea amplasarii in apropierea surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si zonele de serviciu
- Echiparea tehnico-edilitara
- Asigurarea parcajelor
- Spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

NORME PENTRU:

| Obiectivul | Cerere potentiala | Suprafata deservita | Raza de servire | Suprafata minima de teren/loc. |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Hotel | Populatie in deplasare (turism, afaceri) norma 8-15 locuri/1000 loc. | Localitate, teritoriu | Nenormabil | 50-150 mp |
| Motel | Populatie in deplasare norma: 5 locuri/1000 loc. | Localitate, teritoriu | Nenormabil | 75-100 mp |
| Camping | Populatie in deplasare (turism) | Localitate, teritoriu | Nenormabil | 100 mp |

Norme pentru:

| Zona verde | Cerere potentiala total populatie | Suprafata deservita | Raza de servire |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Parc si gradini publice | 5,0 mp/loc | Localitate | 1000-1500 m |
| Zone de arement | 15 ha/1000 loc | Localitate | 25-30 km |
| Parc-complex sportiv | 5,0 mp/loc | Minim 7000 locuitori | 1000-2000 m |

C. CONDIȚII

DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

C.1. Criterii specifice de amplasare

- Se va avea in vedere caracterul rural in care se amplaseaza, caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de inaltime si indicii POT si CUT se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- Se propun: POT = 50%; CUT=0,5.

Zonele de profil aferent lucrarilor tehnico – edilitare, captari si inmagazinare de apa, statii de epurare vor fi imprejmuite obligatoriu si intr-un regim sever de protectie sanitara in scopul prevenirii si indepartarii oricarui risc din punct de vedere igienico – sanitar, conform legislatiei in vigoare.

- Legea apelor nr. 10/1996;
- H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor specifice privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.



INFOCMIT

arh. ANCA AMAJEI AVRAM