

P.U.G.
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CRETENI
JUDETUL VALCEA

R.L.U.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2012

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50 / 1991 (republicată în 1997) , republicată , modificată și completată prin Legea nr. 453 /2001, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997))
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului

1.2. DOCUMENTATII PENTRU CARE SE ELABOREAZA REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra caruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format

Din,

* Intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale;

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Rolul Regulamentului local de urbanism

În regulamentul local de urbanism se preiau toate prevederile din regulamentul general de urbanism , aplicabile acestei localități ca și prevederile din documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului întocmit înainte de prezenta documentație : P.A.T.N. și P.A.T.J.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local 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.

Planul urbanistic general și regulamentul local de urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe orice fel de teren , atâta din intravilanul cât și din extravilanul teritoriului administrativ al comunei Creteni , județul Vâlcea

Comuna Creteni cuprinde satele :

- Creteni – sat de reședință ,
- Sat Mrenești;
- Sat Izvoru cu Cătun Popești ;
- Sat Ștreminoasa

Intravilanul , după aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de Urbanism, va fi marcat pe teren prin borne .

Zonificarea terenurilor s-a făcut ținând cont de funcțiunea dominantă ; a se vedea planșele reglementări și zonificarea terenurilor.

S-au stabilit 4 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), fiecare sat reprezentand o unitate teritorială de referință.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localității Creteni se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997, republicată , modificată și completată prin

Legea nr. 453 / 2001), de Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată cu modificări

prin O.U.G. nr. 22/1997) și de articolul 36 al prezentului Regulament.

Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în

condițiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Mediul înconjurător al comunei Creteni se compune din terenurile din **extravilan** (agricole , forestiere , ape , terenuri ocupate de căi de comunicație , neproductive) prezentate în planșa nr. 1 - Încadrare în teritoriu și intravilan prezentate în planșele – Reglementări urbanistice.

Patrimoniul natural și construit al comunei se compune din toate obiectivele menționate în volumul 1 – Memoriu general :

Terenuri agricole din extravilan

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

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

- **Terenurile cu destinație agricolă** sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră

(dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

- **Terenurile agricole productive** cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Necesitatea extinderii localității Creteni poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Intrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr.50/1991 (republicată în 1997, republicată , modificată și completată prin Legea nr. 453 / 2001) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea articolului conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan:

- **Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii

Lucrările prevăzute de Legea nr.50/1991 (republicată în 1997, republicată , modificată și completată prin Legea nr. 453 / 2001).

- **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 – republicată, art. 102).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr.137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999), art. 8 și Anexa II.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI.

- **Utilizări interzise**

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 – republicată, art. 92).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa 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 activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru **construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice**, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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.

* **Intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

* **Intravilanul existent** al localităților este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990. La acesta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice în condițiile legii.

* **Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Reglementările cuprinse în art. 4 reprezintă o sinteză a prevederilor prezentului Regulament, referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul localității, la asigurarea echipării tehnico-edilitare și a compatibilității funcțiunilor, precum și a procentului de ocupare a terenului.

Corelate cu unele reglementări bazate pe legi specifice, referitoare la condițiile de construire în zone cu caracteristici speciale și valoare deosebită (rezervații ale biosferei, litoral, zone montane, etc.), ele constituie **principiile** pe baza cărora se întocmesc regulamentele locale de urbanism ale localităților, cu diverse tipologii, funcțiuni dominante, cadru natural, valoare a fondului construit, etc.

* **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

* Utilizări permise cu condiții

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).
- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, etc.

* **Utilizări interzise**

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

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art. 4 din R.G.U. și pot fi utilizate , după necesități , pentru orice construcție sau amenajare , conform zonării funcționale specificate prin P.U.G

Conform art. 20 din Legea nr. 50 / 1991 , republicată : terenurile destinate pentru construcții în intravilan se scot din circuitul agricol - temporar sau definitive prin Autorizația de Construire .

Conform legii suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica , de către autoritățile locale la Oficiul teritorial de cadastru.

Autoritățile administrației publice locale vor ține seama la elaborarea regulamentelor locale de urbanism, atât de principiile generale conținute în prezentul articol, cât și de condițiile și tendințele specifice de dezvoltare a localităților, concretizate în normele locale de ocupare a terenurilor.

La nivelul unităților administrativ teritoriale, inspectoratele pentru cultură județene , colaborează cu consiliile locale la elaborarea programelor de organizare și dezvoltare urbanistică a teritoriului **pentru zonele în care se găsesc monumente istorice.** (Legea nr 41/1994).

Pentru protecția câmpului vizual al monumentelor, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate se pot institui servituțile "non aedificandi" și/sau "non altius tollendi", în conformitate cu prevederile Codului Civil, art. 622.

Suprafețe împădurite

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 .

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor , cu avizul conform al Ministerului Apelor , Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului .

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

* **Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic).

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Respectarea prevederilor articolului 5 asigură conservarea unei bogății naturale - pădurea - și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit la marginea stațiunilor turistice sau în luminișuri și poieni pe versanții împăduriți).

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări permise cu condiții**

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

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

In mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, **ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se aprobă potrivit legii.** (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74).

In scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

Din totalul suprafeței teritoriului administrativ a comunei Creteni de 2869,10 ha o suprafață de 889,80 ha este acoperită de păduri .

Resursele subsolului

Potențialul natural al solului și subsolului : nu este bogat în zăcăminte din țiței și gaze de sondă pe raza comunei.

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei 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.

* **Utilizări permise**

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

* **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.)

Lucrările de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condițiile legii.

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice
--

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

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

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

* **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren **inundabilă** din valea naturală a unui curs de apă.

* **Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

*** Utilizări interzise**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Zone construite protejate

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

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

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

• Patrimoniul cultural național construit,

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.1, Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.2 , monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege

• Patrimoniul cultural național construit,

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.1, Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.2 , monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege

• Zonele de protecție a monumentelor istorice,

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.9 pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama strădărilor, relieful și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit natural. Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii. se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu alte organe specializate. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

Pentru localitățile rurale se consideră zona de protecție a fiecărui monument istoric suprafața delimitată cu o rază de 200 m, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric (L.422 / 2001 (r.2006) art. 59.)

La nivelul comunei Crețeni monumentele și ansamblurile de arhitectură sunt,

Lista monumentelor istorice și ansamblurilor de arhitectură aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314 / 2004 cuprinde pentru comuna Crețeni , jud Vâlcea următoarele :

1. Biserica de lemn cu hramul „ SFINȚII VOIEVOZI ” , cult ortodox.

Monument de arhitectură

Localizare : Comuna Crețeni , sat Crețeni ,

Cod LMI 2004 : VL – II – m – B- 09736

Vatăre : 1767

Categorie valorică B

Ctitori : locuitorii satului Crețeni

Biserica de lemn a fost construită din bârne de stejar . A fost restaurată în anii 1931 – 1934 , când i s-au adăugat pridvorul de zid , o turlă subțire de lemn și a fost căptușită în interior cu scândură

de brad , aşezată în poziție verticală pe pereții laterali.

2. Biserica de lemn „INTRAREA ÎN BISERICĂ ” , cult ortodox.

Monument de arhitectură

Localizare : Comuna Crețeni , sat Mrenești ,

Cod LMI 2004 : VL – II – m – B- 09693.03.

Datare : 1767

Categorie valorică B

Biserica de lemn din satul Mrenești, comuna Crețeni, cu hramul „Intrarea Maicii Domnului în biserică” se afla, până la demontarea, strămutarea și restaurarea ei la Muzeul Satului Vâlcean de la Bujoreni, întreprinse în toamna anului 2003 de Fundația HAR și Muzeul Județean Vâlcea, în cătunul Mrenești Dos, în dreapta pârlului Pesceana. Era aşezată la circa 1300 de metri de drumul județean Drăgășani–Sutești–Pesceana–Șirineasa, pe un mic platou accidentat, în special pe direcția nord și est, ceea ce nu a permis organizarea spațioasă a cimitirului numit de săteni „La biserică”.

Biserica veche cu hramul „ Intrarea în Biserică ”a fost construită din bârne între anii 1758 – 1772 de călugărul Rafael și a fost zidită în anul 1932 sub orânduirea preotului Ion Florescu și a enoriașilor locului. În 1949 a fost reparată și restaurată pictura .

În anul 1972 , în urma unui incendiu , biserica a fost trăsniță și a fost distrusă aproape în totalitate

În 2003 biserica a fost strămutată la Muzeul Satului Vâlcea.

3. „ MONUMENTUL EROILOR ” (1916 – 1918)

Monument comemorativ

Localizare : Comuna Crețeni , sat Crețeni ,

Cod LMI 2004 : VL – III – m – B- 09995

Datare : Secolul XX

Categorie valorică B

Sculptor : P. Carajanis

*** Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

*** Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în **avizul conform** al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

*** Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromis aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile conținute în art. 18 din OG nr. 68/1994, în art. 1 alin. 1 din O.G. nr. 24/1997, cât și în art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - ”non aedificandi” – sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - ”non altius tollendi”).

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

Expunerea la riscuri naturale

Aceste zone inventariate și delimitate au fost transpuse pe planșa cu situația existentă și disfuncționalități, iar măsurile ce se vor lua - pe planșele de reglementări urbanistice .

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

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

* **Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

• **Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea conținutului studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren, etc.).

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a Consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor specializate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

* Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc).

* Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

* Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Expunerea la riscuri tehnologice

În comuna Creteni nu pot apărea riscuri tehnologice în sensul reglementat de legislația în vigoare.

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

* **Riscurile tehnologice** sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

* **Riscurile tehnologice industriale** sunt fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți românești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

* **Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

* **Servitiile de utilitate publică** reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului;

- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare.

- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, îndigui, viaducte, etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

În aceste condiții, art. 11 vine în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

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 comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- * **Studiul de impact** reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.
- * **Acordul de mediu** este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de realizare** a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.
- * **Autorizația de mediu** este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

Asigurarea echipării edilitare

Lucrări hidrotehnice nu sunt realizate pe teritoriul comunei; comuna Creteni dispune de rețea de alimentare cu apă, nu are încă o rețea de canalizare; din punct de vedere al alimentării cu energie electrică din sistemul energetic național, toate trupurile și cătunele sunt racordate la rețea; comuna Creteni nu este alimentată cu gaze naturale; are nici o unitate de gospodărie comunală organizată în ceea ce privește sortarea, colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea preluării și transportării la depozitul zonal.

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

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

- * **Echiparea edilitară** este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

- * **Cheltuieli de echipare edilitară** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială cu alte surse de finanțare.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri

de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Ulizări permise**

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

La solicitarea localnicilor și a autorităților locale în ședințele de consultarea populației, s-a revenit asupra limitei intravilanului, realizând astfel un traseu mai apropiat de realitățile și necesitățile acestora și cu evitarea unor terenuri impracticabile construcțiilor sau unor activități gospodărești.

La solicitarea reprezentanților administrației locale, anumite construcții izolate și la distanțe apreciabile față de localitățile principale, nu au fost incluse în perimetrul construibil, urmând ca, în timp, să se constate tendințele firești de dezvoltare și atunci să fie luate în considerație.

Procentul de ocupare a terenului

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

* **Procentul de ocupare a terenului (POT)** exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$\text{POT} = \frac{\text{SC}}{\text{ST}} \times 100$$

între 20-35% în zonele de locuințe și poate ajunge la 40-45% în zona centrală a localității.

* **Suprafața construită la sol**

este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.

* **Suprafața terenului considerat**

este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Procentul de ocupare al terenului reprezintă un indicator important în proiectele de urbanism deoarece prezintă sintetic situația folosirii suprafețelor de teren disponibile.

Data fiind politica de restrângere și conservare a limitei intravilanului, este foarte important ca terenurile destinate construcțiilor să fie utilizate cât mai eficient și să realizeze un ansamblu de elemente obligatorii în autorizarea executării construcțiilor alături de regimul de aliniere și înălțimea acestora, **formand un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor :**

* **Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu :**

* **Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)**, care poate fi până la 0,2-0,5 în zonele de locuințe și poate ajunge la 0,5-0,8 în zona centrală a localității.

* **Regimul de aliniere și înălțime**, care poate fi P - P+1^E max. în zonele de locuințe și poate ajunge la P+2-3^E în zona centrală a localității.

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

* Sunt de **utilitate publică**, lucrările de interes național și local privind:

- instalații pentru producerea energiei electrice conventionale (energia verde); căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii.

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

* **Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

* **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

2.3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

* **Orientarea construcțiilor** față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate)

- **Însorirea construcțiilor** se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate

* **Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

* **Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Construcții pentru cult

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenuri de sport ale construcțiilor de învățământ

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Construcții de locuințe

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h la solstițiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est - vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1½ h la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice :

- 13,00 m față de axul DN – drum național ;
- 12,00 m față de axul DJ – drum județean
- 10,00 m față de axul DC – drum comunal
- 5,50 m din față de axul tuturor drumurilor (ulițelor) principale din toate satele ;
- 4,50 m din față de axul tuturor drumurilor (ulițelor) secundare din toate satele

-zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor pentru drumurile situate la nivelul rambleului.

2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu ;

3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea taluzului mai mare de 5,00 m inclusiv ;

5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea taluzului mai mare de 5,00 m;

-zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului , delimitat conform tabelului următor :

Categorie drum	Autostrăzi	Drum național	Drum județean	Drum comunal
Distanța de la ax drum până la marginea exterioară a zonei de protecție	50	22	20	18

Amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice va respecta prevederi

Normativ CNADR – 16 martie 2011.

Incadrarea în categorii a drumurilor naționale este data de **Ordinul 43/1998MT**

Ordinul 45/1998 MT aproba și aplica Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

(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 ori construcții de acest gen.

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

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

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

* **Drumurile publice** sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în **autostrăzi**, **drumuri** expres, naționale, județene și comunale în extravilan și **străzi** în intravilan.

* **Zona drumului public** cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

* **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului:

parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

* **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului,

destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de

întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

* **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G.R. nr. 43/1997, definiția zonei drumului public așa cum figurează la alin. (2) al art. 18 va fi adaptată după cum urmează:

“Zona drumului public cuprinde: ampriza, **zonele de siguranță și zonele de protecție**” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

* Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

* Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

* **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- **În afara localităților**, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

- **În localitățile rurale**, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 și Ordinului nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile,

pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

* **Utilizări interzise**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, 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.

* **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

* **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc).

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane.

* Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației

* arhitecturale existente.

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

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei, se pot aplica prevederile alin.(3) din art.23 al Regulamentului general de urbanism.

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

* Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

* Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice

punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

* În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor pot apare următoarele excepții de la această regulă:

- atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă.
- atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite, măsurată conform prevederilor alineatului (2) al prezentului articol.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile alin. (1) și (2) ale prezentului Regulament, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia țesutului urban, etc.).

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Parcela** este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.
- **Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.
- **Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară** reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

* Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate “la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

- * în relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un **caracter minimal** și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de

asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale, etc.) ;
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se – dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel – să se asigure:

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

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 metri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

* **Accesul 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 sau proprietăți.

*

* **Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, 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.

* **Străzile** sunt dumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

* **Categoria străzii** se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

* **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

* **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute)

sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

* **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitatea cu prevederile legii.

Accese pietonale

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

(2) în sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se 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.

* **Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

* **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

* **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

* **Utilizări interzise**

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

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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.

*** Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat,**

Reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

*** Echiparea edilitară în sistem individual,**

Reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

*** Rețeaua publică de alimentare cu apă,**

Este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

*** Rețeaua publică de canalizare,**

Este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

*** Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică,**

Este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

2.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

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) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- * **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.
- * **Terenul afectat unei parcelări** comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.
- * **Caracteristicile parcelelor** - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.
- * **Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) în sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

- * Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate al terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:
 - protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
 - asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
 - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;
 - respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

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

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.

- * **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp .
- * **Garajele** sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.
- * **Gradul de motorizare** este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia, etc.

Spații verzi și plantate

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

- * **Spațiile verzi și plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
- *

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

- * **împrejmuirile** reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

* **împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

* **împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară**, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

- * **Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețe acestora);

- modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor în localități urbane sau rurale cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

* Elementele care caracterizează împrejuririle sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)

- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare) în aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejuririlor:

* împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc) sau de modul tradițional de realizare a împrejuririlor în diferite zone geografice.

* împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

* în zonele protejate împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

* Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

* Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

3. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT

- | | |
|---|---|
| 1. ARIA CONSTRUITĂ | Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. în aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$ și nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum și treptele și terasele neacoperite. |
| 2. ARIA
DESFĂȘURATĂ | Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. în calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m). |
| 3. AUTORIZATIE DE
CONSTRUIRE | Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor. |
| 4. AUTORIZARE
DIRECTĂ | Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii. |
| 5. AVIZ | Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism. |
| 6. AVIZ PREALABIL | Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească. |

7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU		Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
8. BILANȚ TERITORIAL		Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
9. CADASTRU GENERAL		Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
10. CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR		Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
11. CERTIFICAT URBANISM	DE	Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.
12. CONSTRUCȚII PROVIZORII		Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
13. DOMENIU PUBLIC		<p>Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.</p> <p>Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).</p>

14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ	Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
15. EXTRAVILAN	Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității. conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
16. INFRASTRUCTURA	Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
17. INSTITUȚII PUBLICE	Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE	Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată după caz în registrul cadastral.
19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de: a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă; b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate; c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic; d) streșina lucarnelor.
20. MOBILIER URBAN	Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
21. PATRIMONIU	Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
22. PRESCRIPTIE	Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

23. RAZA DE SERVIRE	<p>Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.</p> <p>Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.</p>
24. REGIM DE CONSTRUIRE	<p>Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.</p> <p>Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.</p>
25. REGULAMENTE DE URBANISM	Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.
- Regulamentul general de urbanism	
- Regulamentul local	<p>Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.</p>
26. RESTRICȚIE	Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
27. REZERVARE (amplasament rezervat)	Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.
28. SERVITUTE	Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- Servituți de utilitate publică	Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.
- Servituți de interes privat	Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.
- Servituți de urbanism	Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

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

Arhitect Adrian Ciocanau - specialist RUR

Întocmit în conformitate cu Ghidul indicativ G.M. 007 - 2000
privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism