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

Volumul 2

R.L.U.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Întocmit în conformitate cu Ghidul indicativ G.M. 007 - 2000
privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale 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, modificată şi completată ulterior, privind autorizarea executării lucrarilor construcțiilor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conținutul documentațiilor şi HGR nr. 525/1996, cu modificări ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum şi cu celelalte acte normative, legi specifice sau complementare domeniului, precum:

- Noul Cod civil
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in construcții
- Legea nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 82/1998 privind juridic al drumurilor
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 256/2006 privind protecția mediului
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul şi amenajarea teritoriului
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic al Romaniei
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

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 şi acordurilor prevăzute de lege şi 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 cel care cuprinde :

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

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCŢIILOR

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 localităţi ca şi prevederile din documentaţiile de urbanism şi de amenajare a tertoriului întocmite înaintea prezentei documentaţie (P.A.T.N. şi P.A.T.J. Valcea)

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigura concilierea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţilor, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general, precum şi cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

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

Planul Urbanistic General (PUG) şi Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, cuprind normele obligatorii pentru autorizarea construcţiilor pe orice fel de teren , atâta din intravilanul cât şi din extravilanul teritoriului administrativ al comunei BUNESTI , judeţul Vâlcea

Comuna BUNESTI cuprinde satele :

- BUNESTI – sat resedinta de comuna (UTR 2)
- TITIRECI – sat component (UTR 3)
- FIRESTI – sat component (UTR 4)
- COASTA MARE – sat component (UTR 5)
- RAPANESTI – sat component (UTR 6)
- TEIUS – sat component (UTR 7)
-

Intravilanul, după aprobarea Planului Ubanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism, va fi marcat pe teren prin borne.

Zonificarea terenurilor s-a făcut ţinând cont de funcţiunea dominantă ; a se vedea planşele reglementări urbanistice şi zonificarea terenurilor.

S-au stabilit 7 (sapte) Unităţi Teritoriale de Referinţă (U.T.R.), fiecare sat reprezentand o unitate teritoriala de referinta (de la UTR 2 – UTR 7), plus zona centrala (UTR 1).

Autorizarea directă a executării construcţiilor pe teritoriul intravilan şi extravilan al Comunei BUNESTI se va face de către autorităţile administraţiei publice locale, potrivit competenţelor stabilite de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (republicată în 1997, modificată şi completată prin Legea nr. 453 / 200, modificata si republicata ulterior), de Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, completata si modificata ulterior şi de cele prevazute in continutul prezentului Regulament Local de Urbanism.

Construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se autorizează şi se execută în

condiţiile 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 Justiţiei, SRI, SIE, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului protejarea patrimoniului natural şi construit

Mediul înconjurător al comunei Bunesti se compune din terenurile din **extravilan** (agricole, forestiere, ape, terenuri ocupate de căi de comunicaţie , neproductive) prezentate în planşa cod. 1 - Încadrare în teritoriu şi intravilan prezentate în planşele – Reglementări urbanistice.

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

Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.
(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

- **Terenurile cu destinaţie agricolă** sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetaţie forestieră
(dacă nu fac parte din amenajamente silvice), păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi staţiile de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

- **Terenurile agricole productive** cuprind suprafeţe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantaţii de hamei şi duzi, păşuni, fâneţe, sere, solarii şi altele asemenea.

Prin faptul ca PUG nou prevede diminuarea terenurilor agricole din intravilan fata de PUG vechi, vine in consens cu Legea nr.219/2012, art.47*(1) si (2) si reda teren arabil extravilanului.

In PUG nou, prin reconsiderarea perimetrului construibil rezulta o scadere a terenurilor agricole in intravilan de la 87,40 ha (23,44%) la 40,70 ha (10,54%); deci s-au redat circuitului agricol productiv 46,70 ha de teren arabil.

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

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr.50/1991, republicată , modificată şi completată prin ulterior, limitează, de asemenea, posibilităţile autorizării construcţiilor în extravilan.

In conformitate cu prevederile legii, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţilor agricole (adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localităţii. In această categorie nu pot fi incluse construcţiile de locuinţe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

In aceste condiţii, 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 fondului funciar 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 şi completată prin Legea nr. 453 / 2001 si ulterior).

- **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 şi 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 şi se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr.256/2006 privind protectia mediului.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI şi SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 şi 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 şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/1991 – republicată, art. 92).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, şoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului şi gazului, conductele magistrale de transport gaze şi petrol, lucrările de gospodărire a apelor şi 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 şi sănătate publică.

Terenuri agricole din intravilan

In PUG prezent, prin reconsiderarea perimetrului construibil, rezulta o scadere a terenurilor agricole in intravilan cu 46,70 ha; de la 87,40 ha (23,44%) la 40,70 ha (10,54%).

1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege şi 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 şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum şi serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor şi 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 şi amenajărilor legal aprobate.

* **Intravilanul existent** al localităţilor este cel evidenţiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990. La acesta se adaugă suprafeţele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice în condiţiile legii.

* **Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate şi cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafeţele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesităţi reale şi pentru care autorităţile publice îşi 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 localităţilor cât şi pentru trupurile ce cuprind construcţiile 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 condiţiile de amplasare a construcţiilor în cadrul localităţii, la asigurarea echipării tehnico-edilitare şi a compatibilităţii funcţiunilor, precum şi a procentului de ocupare a terenului.

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

* **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi de prezentul Regulament.

* **Utilizări permise cu condiţii**

- Construcţii în localităţi situate în zone protejate datorită sensibilităţii zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervaţii ale biosferei, rezervaţii de arhitectură).
- Construcţii amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, etc.

* **Utilizări interzise**

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

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U) aprobat cu HG. Nr.525/1996 şi pot fi utilizate, după necesităţi, pentru orice construcţie sau amenajare, conform zonării funcţionale specificate prin P.U.G.

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

Conform legii suprafeţele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autorităţile locale la Oficiul Teritorial de Cadastru.

Autorităţile administraţiei publice locale vor ţine seama la elaborarea regulamentelor locale de urbanism, atât de principiile generale conţinute în prezentul articol, cât şi de condiţiile şi tendinţele specifice de dezvoltare a localităţilor, concretizate în normele locale de ocupare a terenurilor.

La nivelul unităţilor administrativ teritoriale, inspectoratele pentru cultură judeţene, colaborează cu consiliile locale la elaborarea programelor de organizare şi dezvoltare urbanistică a teritoriului **pentru zonele în care se găsesc monumente istorice**. (Legea nr 422/2001).

Pentru protecţia câmpului vizual al monumentelor, pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate se pot institui servituţile ″non aedificandi″ şi/sau ″non altius tollendi″, în conformitate cu prevederile noului Cod civil.

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor şi 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 şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră .

Cabanele şi alte construcții şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecției Mediului şi 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 şi 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 şi 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. 46/2008 - Codul Silvic al Romaniei, modificata si completata).

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

Respectarea prevederilor art. 5 din lege, privind principiile care stau la baza gestionarii durabile a padurilor, asigură conservarea şi diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrişări succesive. 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 şi local prevăzute de Legea nr.46/2008 - Codul silvic al Romaniei cu modificarile si completarile ulterioare.

* **Utilizări permise cu condiții**

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

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții şi amenajări cu excepția celor prevăzute de Legea 46/2008 cu modificarile si completarile ulterioare (Codul silvic al Romaniei).

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică şi privată este interzisă.

In mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, şosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde şi 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 defrişarea pădurii - se aprobă potrivit legii.** (Legea nr. 46/2008, cu modificarile si completarile ulterioare - Codul silvic al Romaniei).

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

Din totalul suprafeței teritoriului administrativ al comunei Bunesti de 2 285,40 ha o suprafață din extravilan de 981,27 ha este acoperită de păduri .

Resursele subsolului

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

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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

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

(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

* **Utilizări permise**

Construcţii industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

* **Utilizări permise cu condiţii**

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

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

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii cu caracter definitiv, cu excepţia celor necesare exploatării, prelucrării şi transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă şi platforme meteorologice

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafată şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanant sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, 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 şi 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 şi 25 m lateral de o parte şi de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări permise cu condiții**

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

* **Utilizări interzise**

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

Zone construite protejate

1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- **Patrimoniul cultural naţional construit,**

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.1, Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala.
Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.2 , monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul culturala national si sunt protejate prin lege

- **Zonele de protecţie a monumentelor istorice**,

Conf. L.422 / 2001 (R.2006) art.9 pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, in functie de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea in valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit natural.
Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii. se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcţiei monumentelor istorice în colaborare cu alte organe specializate.
Ele sunt indicate în planurile de urbanism şi sunt delimitate topografic.

Pentru localitatile rurale se considera zona de protectie a fiecarui monument istoric suprafata delimitate cu o raza de 200 m, masurata de la limita exterioara, de jur-imprejurul monumentului istoric (L.422 / 2001 (r.2006) art. 59.) Instituit pentru obiectivele care au fost fisate in Studiul istoric de fundamentare, case traditionale, obictive de cult si Scoala veche din satul Bunesti.
La nivelul comunei Bunesti monumentele şi ansamblurile de arhitectură sunt cele mentionate in Memoriul general,

Directia Judeteana de Cultura Valcea a pus la dispozitia elaboratorului materialul in format digital delimitarile in coordonate Stereo 70 efectuate de Muzeul Judetean „Aurel Sacerdoteanu" Valcea in anii 2006-2008. Fisele cu coordonate Stereo 70 pentru Biserica „Sf.Nicolae", monument istoric si de arhitectura, Sitului arheologic de la Gatejesti, sit care patrunde in teritoriul administrativ al comunei Bunesti, in satele Rapanesti si Teius de-a lungul DN 67, se regasesc in completarea prezentului Regulamentului Local de Urbanism.

Pentru siturile arheologice de la Bunesti, Titireci si Teius, aflate in perimetrul administrativ al comunei Bunesti, nu sunt efectuate delimitari perimetrele zonelor de protectie in coordonate Stereo70. Se face instituirea unui perimetru de protectie preluat din ultimul PUG aprobat si certificat de Muzeul Judetean „Aurel Sacerdoteanu" Valcea – sectia de arheologie.

Lista monumentelor istorice şi ansamblurilor de arhitectură aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii şi cultelor si publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I, nr.670.bis/01.10.2010; cuprinde pentru comuna Creţemi , jud Vâlcea următoarele :

Biserica „Sf. Nicolae" a fostului schit Teiusu – monument istoric si de arhitectura
Cod LMI: VL-II-m-B-09940 (cod RAN: 169011.02)
Situl arheologic de la Bunesti – sit arheologic, categoria: locuire civila, tip:asezare
Cod LMI: VL-I-s-B-09520
….Situl arheologic de la Titireciu – sit arheologic, categoria: locuire civila, tip:asezare
Cod LMI: VL-I-s-B-09588
Situl arheologic de la Teiusu – sit arheologic, categoria: locuire civila, tip:asezare
Cod LMI: VL-I-s-B-09585

Prin ***Studiul istoric de fundamentare a PUG***. Comuna Bunesti, elaborat de catre istoric Alexandra Tantareanu, A-3 specialist MCPN nr. 508 S. (anexat PUG), la capitolul VI – Concluzii si Recomandari pentru protejarea valorilor de patrimoniu, s-au identificat:

- unele constructii care s-au pastrat, ***case traditionale***, databile la sfarsitul secolului al XIX-lea si in prima jumatate a secolului XX, multe dintre ele in perioada interbelica. Construite cel mai adesea din caramida, cu lemn si piatra, acestea sunt tipuri de case joase sau inaltate pe soclu, cu prispe pe o latura sau doua laturi, cu stalpi si parapete din lemn (pe alocuri traforate) si cu beciuri. Sistemul de sprijin al prispelor este pe barne si stalpi din lemn, bolovani de rau sau stalpi de caramida in cazul celor inalte. Elementele decorative din stucatura la colturile peretilor si ancadramente la ferestre apar la inceputul secolului XX in arhitectura locala si se regasesc si in comuna Bunesti in cazul multora dintre casele pastrate. Pe parcela aceste case sunt amplasate fie pe o latura, fie la mijloc, mai apropiate sau mai departate de strada.Se remarca in unele curti existenta unui tip de anexa gospodareasca din lemn, cu functiunea de magazie, cunoscut sub denumirea de « casoaie », care aminteste de vechile case batranesti, din care de altfel deriva.

O alta constructie reprezentativa a comunitatii locale este ***vechea scoala din Bunesti*** – inceput de secol XX, care suscita interesul prin afilierea la un model constructiv specific, program de arhitectura creat la initiativa lui Spiru Haret, dar si prin calitati arhitecturale bine conservate in timp.
.....Constructiile de cult precum : ***biserica Cuvioasa Paraschiva*** din satul Bunesti – inceput de secol XX, ***biserica Intrarea in Biserica*** din satul Bunesti – inceput de secol XX, ***biserica Sf. Apostoli Petru si Pavel*** din satul Titireciu – mijlocul sec.XIX, biserica

Aflate intr-o stare de conservare mai precara in unele cazuri si mai buna in altele, aceste constructii pastreaza specificul caselor satesti valcene.

Pentru aceste *case traditionale, vechea scola din Bunesti si constructiile de cult,* mentionate si identificate in teritoriu (plansa de Reglementari urbanistice), s-au intocmit prin studiul istoric, Fise analitice minimale cu propuneri pentru protejare avand scopul de a se perpetua identitatea locala traditionala, abandonata din ce in ce mai mult in timpurile moderne ;

Se va urmari protejarea lor, nealterarea peisajului natural din vecinatatea lor, mentinerea vizibilitatii asupra lor din strada, evitarea sufocarii lor prin constructii supradimensionate (mai mult decat P+1) si excesiv de apropiate ; se recomanda preluarea modului de ocuparea al parcelei, al volumetriei si a elementelor decorative in constructiile noi. »

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiţia respectării prescripţiilor conţinute în **avizul conform** al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate ca atare.

In zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, autorizarea construcţiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT şi Ministerului Culturii.

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii şi amenajări care, prin funcţiune, configuraţie arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenţa ţesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

In sprijinul măsurilor de protecţie a vizibilităţii obiectelor şi zonelor, pot fi utilizate atât prevederile conţinute în art. 18 din OG nr. 68/1994, în art. 1 alin. 1 din O.G. nr. 24/1997, cât şi în art. din noul Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - ''non aedificandi'' – sau de a nu zidi decât până la o înălţime determinată - ''non altius tollendi'').

2.2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Aceste zone inventariate şi delimitate au fost transpuse pe planşa cu situaţia existentă şi disfuncţionalităţi, iar măsurile ce se vor lua - pe planşele de reglementări urbanistice .

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

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

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

Condiţia esenţială de eliminare a vulnerabilităţii construcţiilor şi amenajărilor faţă de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru aşezările umane şi prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorităţii competente, cât şi prin corelarea conţinutului studiilor de fundamentare a documentaţiilor 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 acţiunile de prevenire sunt bazate pe cunoaşterea detaliată şi acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileşte potrivit legii prin hotărâre a Consiliului judeţean, în baza unor studii specifice şi cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricţii privind autorizarea construcţiilor. Zonele delimitate se preiau în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi se înscriu în cadastru.

In aceste condiţii pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizaţiei de construire:

* **Utilizări permise**

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

* **Utilizări permise cu condiţii**

Orice fel de construcţii şi amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare şi igiena şi 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 construcţii pe terenurile menţionate în alin. (2) la prezentul articol, cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

* **Utilizări interzise**

Construcţii şi amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menţionate în alin. (2) ale prezentului articol, precum şi în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autorităţile competente în protecţia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcţii.

Expunerea la riscuri tehnologice

Pentru riscuri tehnologice in sensul reglementat de legislatia in vigoare ;

1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora

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

* **Riscurile tehnologice industriale** sunt fenomenele care pot interveni în activităţile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente şi instalaţii industriale care prezintă un potenţial ridicat privind declanşarea de incendii, explozii mari de suprafaţă şi în subteran, radiaţii, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale şi urbane şi alte dezastre care conduc la pierderea de vieţi româneşti, mari pagube materiale, precum şi la poluarea aerului, apei sau solului.

* **Distanţele minime de protecţie** între zonele construite şi o serie de unităţi industriale, zootehnice, unităţi de salubrizare care produc disconfort şi comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condiţiile de protecţie a populaţiei împotriva zgomotului, vibraţiilor, mirosului şi poluării apelor, aerului şi solului.

* **Servituţile de utilitate publică** reprezintă restricţii privind modul de utilizare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor, impuse de realizarea şi funcţionarea unor obiective de utilitate publică.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităţilor industriale şi agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea şi transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului şi solului;
- riscuri datorate reţelelor şi instalaţiilor tehnico-edilitare şi căilor de comunicaţii (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot şi poluare.
- riscuri datorate posibilităţilor de avariere a unor construcţii şi amenajări, baraje, îndiguiri, viaducte, etc. la cutremure, inundaţii sau fenomene meteorologice periculoase.

In aceste condiţii, articolul vine în sprijinul protejării bunurilor publice şi private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor şi comerţului, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

* **Studiul de impact** reprezintă analiza şi identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum şi a măsurilor necesare de protecţie a mediului, în vederea ocrotirii sănătăţii populaţiei şi a valorilor de patrimoniu, natural şi construit.

* **Acordul de mediu** este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condiţiile de realizare** a unui proiect sau a unei activităţi din punct de vedere al impactului asupra mediului.

* **Autorizaţia de mediu** este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condiţiile de funcţionare pentru activităţile existente şi pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

Asigurarea echipării edilitare

Lucrări hidrotehnice si de regularizare nu sunt realizate pe teritoriul comunei. Comuna Bunesti dispune de reţea de alimentare cu apă si are reţea de canalizare ; din punct de vedere al alimentării cu energie electrică din sistemul energetic naţional , toate trupurile şi cătunele sunt racordate la reţea ; comuna nu este alimentată cu gaze naturale; are unitate de gospodărie comunală organizată pentru alimentarea cu apa si canalizare.

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

* **Echiparea edilitară** este ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări, care asigură în teritoriul localităţilor funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor şi amenajărilor, indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecţiei mediului ambiant.

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

În conformitate cu competenţele legale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităţilor 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 finantare.

In 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 şi 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 şi amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi 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 şi există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

La solicitarea localnicilor si a autoritatilor locale in sedintele de consultarea populatiei, s-a revenit asupra limitei intravilanului, realizând astfel un traseu mai apropiat de realitățile şi necesitățile acestora şi cu evitarea unor terenuri impracticabile construcțiilor sau unor activități gospodăreşti .

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

Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

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

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

* **Coeficientul de utilizate a terenului (CUT),** care poate fi pana la 0,1-0,45 in zonele de locuinte si poate ajunge la 0,4-2,0 in zona centrala a localitatii.

* **Regimul de aliniere şi înălţime,** care poate fi P sau P+1-2^{E-} max. in zonele de locuinte si poate **si** ajunge la P+2-3^{E} in zona centrala a localitatii.

a/ pentru zone rezidentiale: POT minim = 7,35% POT maxim = 25%
CUT minim = 0,10 CUT maxim = 0,45
Regimul maxim de inaltime va fi demisol+parter+1-2 etaje.
b/ pentru zona centrala: POT minim = 30% POT maxim = 50%
CUT minim = 0,40 CUT maxim = 2,0
Regimul maxim de inaltime va fi demisol+parter+1-2-3 etaje.
c/ pentru centrele satesti: POT minim = 20% POT maxim = 30%
CUT minim = 0,40 CUT maxim = 0,90
Regimul maxim de inaltime va fi demisol+parter+1-2 etaje.

* **Suprafaţa construită**

este aria secţiunii orizontale a clădirii la cota ±0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m^2, nişele cu aria mai mare de 0,4 m^2, treptele exterioare şi terasele neacoperite.

* **Suprafaţa terenului considerat**

este suprafaţa parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinaţie, categorie de folosinţă, numele deţinătorului).

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

Dată fiind politica de restrângere şi conservare a limitei intravilanului , este foarte important ca terenurile destinate construcţiilor să fie utilizate cât mai eficient şi să realizeze un ansamblu de elelmente obligatorii în autorizarea executării construcţiilor alături de regimul de aliniere şi înălţimea acestora, **formand un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcţiilor :**

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcţii 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 documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

* Sunt de **utilitate publică,** lucrările de interes naţional şi local privind:
- instalaţii pentru producerea energiei electrice conventionale (energia verde); căile de comunicaţie, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse
de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor;

- staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru
autorităţile judecătoreşti;
- salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum
şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii.

Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi condiţionat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localităţi sau zone unde se intenţionează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, oraşelor şi judeţelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcţiunii şi afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituţi de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileşte prin documentaţiile tehnice şi studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

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

* **Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate în condiţiile legii.

* **Utilizări permise cu condiţii**

Construcţiile cu durată limitată de existenţă (provizorii).

* **Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii şi amenajări, cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

2.3.CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare şi retragerile minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

- **Insorirea construcțiilor** se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculeleor astronomice părțile umbrite şi însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum şi 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 şi de radiațiile solare directe.

* **Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cereşti, 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 lăcaşelor 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.

In 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.

In 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 pentru imprejmuire față de drumurile publice :

- 13,00 m față de axul DN – drum national ;
- 12,00 m față de axul DJ – drum judetean
- 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 intersectiilor la nivel pe drumurile publice vor respecta prevederile Normativ CNADR – 16 martie 2011.

Incadrarea in categorii a drumurilor nationale este data de Ordinul 43/1998MT

Ordinul 45/1998 MT aproba si aplica Normele tehnice privind proiectarea, construirea si 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 ciclişti, 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 protecţie** sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.

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

"Zona drumului public cuprinde: ampriza, **zonele de siguranţă şi zonele de protecţie**" (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condiţiile de amplasare a construcţiilor faţă de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament şi prin planurile urbanistice şi de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent şi de prognoză.

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

* Lucrările şi construcţiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte instalaţii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condiţiilor tehnice de siguranţă astfel încât să nu afecteze securitatea circulaţiei pe drumurile publice din vecinătate şi să permită intervenţia în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

* **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcţie de categoria şi amplasarea acestora, după cum urmează:

- **In afara localităţilor,** distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naţionale, 20 m în cazul drumurilor judeţene şi până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

- **In localităţile rurale,** lăţimea zonei străzii în care se includ trotuarele şi suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spaţii verzi, semnalizare rutieră, iluminat şi reţele publice) se stabileşte prin documentaţiile de urbanism şi regulamentele aferente, în concordanţă cu caracteristicile traficului actual şi de perspectivă şi cu normele tehnice în vigoare.

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

- In dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicaţii se stabilesc conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995 şi 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 Justiţiei, SRI, SIE, STS şi SPP.

- Ministerul Transporturilor, prin Administraţia Naţională a Drumurilor şi Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliţiei emit acordul comun pentru avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

* **Utilizări permise**

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

* **Utilizări admise cu condiţii**

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare ele nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă. Accesele carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

* **Utilizări interzise**

Orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor. în acest sens se interzice amplasarea în zona de protecţie a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Amplasarea faţă de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acestea, după cum urmează:
a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
(2) In ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
(4) In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

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

Când construcţia este retrasă faţă de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

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

* **Regimul de aliniere** este limita convenţională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea faţadelor existente, împrejmuiri, etc).

Poziţia construcţiilor în raport cu drumurile şi spaţiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane.

* Amplasarea construcţiilor noi se face de regulă cu respectarea configuraţiei
* arhitecturale existente.
* In ansamblurile construite ce aparţin patrimoniului cultural construit de importanţă naţională sau locală şi, după caz, în zonele de protecţie ale acestora, amplasarea construcţiilor noi faţă de aliniament se va face cu respectarea configuraţiei existente specifice.

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

* în zonele libere de construcţii sau parţial construite, stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).
* Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor).
* Regula stabilirii înălimii maxime a construcţiilor, în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecţia împotriva zgomotului şi nocivităţilor datorate circulaţiei şi

transporturilor) şi a celor de securitate a construcţiilor.

* In practica de elaborare a documentaţiilor de urbanism, precum şi în activitatea de autorizare a construcţiilor pot apare următoarele excepţii de la această regulă:

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

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă :

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform noului Cod civil ;

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- **Parcela** este suprafaţa de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparţinând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. împreună cu construcţiile sau amenajările executate pe suprafaţa sa, parcela reprezintă un bun imobil.
- **Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligaţia de a păstra o distanţă de minim 2,0 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate.
- **Alinierile faţă de limitele laterale şi limita posterioară** reprezintă retragerile construcţiilor faţă de limitele unei proprietăţi, altele decât aliniamentul.

În funcţie de mărimea parcelei, pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexe.

Poziţia lor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumurile şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţă de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia.

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

* In relaţie cu limitele laterale ale parcelei, construcţiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înşiruite, în regimul curţilor închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate.
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim izolat (cu retrageri faţă de vecinătăţi)

Prevederile articolului se referă la toate construcţiile principale aflate pe suprafaţa parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol faţă de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile noului Cod Civil şi pe cele cuprinse în normele de protecţie contra incendiilor. Retragerile impuse au un **caracter minimal** şi vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerinţe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire şi iluminat natural ;
- respectarea condiţiilor de vizibilitate (percepţia unei porţiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimităţii de locuire pentru construcţiile învecinate;

- respectarea condiţiilor generale de protecţie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formaţiilor mobile de pompieri, după caz ;

- asigurarea protecţiei contra zgomotului şi nocivităţilor în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcţii industriale, amenajări comerciale, etc.) ;

- necesităţi de conservare a specificului ţesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcţiilor, în regim izolat, cuplat, înşiruite sau în sistemul curţilor închise sau deschise;

- obţinerea unei anumite grupări a construcţiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmăreşte o dezvoltare coerentă a ţesutului urban.

In practica urbanistică se admite de regulă o distanţă minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă egală cu jumătatea înălţimii construcţiei celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanţele necesare intervenţiei în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unităţii teritoriale de pompieri militari, recomandându-se – dacă cerinţele de intervenţie sau condiţiile locale nu impun altfel – să se asigure:

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o faţadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalţi, parcaje auto, etc.);
- posibilităţile de acces a mijloacelor de intervenţie, atunci când este necasar şi la a doua faţadă, prin amenajări cu lăţimea de 12 metri; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forţelor (personalului) de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţimea minimă de 1,5 metri.

Accesele şi pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă fără să fie obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenţie în situaţia în care parcela se află la diferenţe de nivel faţă de drumul public mai mari de 0,50 metri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei 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-ieşire fără afectarea altor funcţiuni sau proprietăţi.
*

* **Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziţie juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieşire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligaţia de a-l despăgubi proporţional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât şi pe terenurile aparţinând domeniului public, în localităţi urbane sau rurale şi se înregistrează în evidenţele cadastrale.
* **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerinţelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administraţiei publice.
* **Străzile** sunt dumuri publice din interiorul localităţilor indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă).
* **Categoria străzii** se stabileşte în funcţie de rolul şi caracteristicile funcţionale sau tehnice pe baza studiilor de circulaţie. Definirea şi stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

* **Utilizări permise**

Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

* **Utilizări admise cu condiţii**

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiior, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

* **Utilizări interzise**

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

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) în sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
* **Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulaţiei pietonilor şi ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii şi intervenţie pentru parcelele din zonă.
* **Utilizări permise**

Construcţii şi amenajări la care se asigură accese pietonale, precum şi construcţii de accese şi căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcţie de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiţii de confort şi de siguranţă. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap.

* **Utilizări admise cu condiţii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituţi de utilitate publică cum sunt:
- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăţi private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcţie de alte condiţii etc.

* **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcţiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.
Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi 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 şi 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 şi 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) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă şi de canalizare.

* **Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat,**
Reprezintă asigurarea utilităților şi serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economişti şi instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).
* **Echiparea edilitară în sistem individual,**
Reprezintă asigurarea utilităților şi serviciilor edilitare prin construcții şi instalații realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
* **Rețeaua publică de alimentare cu apă,**
Este ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităților aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate.
* **Rețeaua publică de canalizare,**
Este ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură evacuarea apelor uzate şi meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate.
* **Rețeaua publică de alimentare cu energie electrica,**
Este ansamblul de lucrări inginereşti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate.

2.3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi 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 şi executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi 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 înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafața minimă a parcelei de 150 m^2 pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m^2 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 operaţiunea de divizare a unor suprafeţe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte şi vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.
* **Terenul afectat unei parcelări** comportă părţi comune (străzi, spaţii publice, reţele tehnico-edilitare) şi loturi - părţi private aparţinând unor proprietari diferiţi.
* **Caracteristicile parcelelor** - formă, dimensiuni, poziţia faţă de căile de comunicaţie şi echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanţă cu folosinţa lor.
* **Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcţie, a cărei destinaţie şi caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului şi de caracteristicile sale) şi de drept (vizând servituţile care îl grevează) ale acestuia.

Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
(2) în sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişă a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.
* Stabilirea înălţimii construcţiilor se poate face pe baza analizei situaţiilor distincte, în corelare cu ceilalţi parametri care definesc condiţiile de construibilitate al terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:
- protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent;
- respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- asigurarea funcţionalităţii construcţiilor în concordanţă cu destinaţia lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţii reţelelor tehnico-edilitare din zonă;
- respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii, stabilităţii şi siguranţei în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcţia respectivă, cât şi pentru construcţiile din zona învecinată.

• în zonele de protecţie ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălţimea construcţiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.
(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism.

* **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 şi eventual reparația autovehiculelor.
* **Gradul de motorizare** este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon şi populația localității sau a unei zone a acesteia, etc.

Spații verzi şi plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația şi capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul general de urbanism.

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

Imprejmuiri

(1) In 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 intre vecinatati, nu mai inalte de 2,0m;
b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor catre spatiul public, în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, nu mai inalte de 1,60 m.
(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigențe ca şi 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 şi cel privat, prevederile privind amplasarea şi 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 şi posterioară**, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare şi de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum şi relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.
Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înşiruite, precum şi 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 înşiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețe acestora);

- modalităţile tradiţionale de construire a împrejmuirilor în localităţi urbane sau rurale cu diverse tipologii şi tendinţele actuale de realizare a acestora în urma interferenţelor culturale dintre civilizaţia urbană, suburbană şi rurală.

* **Elementele** care caracterizează împrejmuirile sunt:

- *Elemente funcţionale* (porţi de acces carosabil şi pietonal, ziduri sau panouri despărţitoare, etc.)
- *Elemente formale* (înălţime, lăţime, materiale de construcţie sau tip de plantaţii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare) în aceste condiţii pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

* împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinţă transparente. Excepţiile pot fi reprezentate de funcţiunea clădirilor (obiective speciale, etc) sau de modul tradiţional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

* împrejmuirile realizate pe limitele laterale şi posterioară a clădirii vor fi de preferinţă opace. înălţimea maximă considerată necesară pentru protecţia proprietăţii este de 2m.

* în zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condiţiile avizului autorităţilor competente.

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

* Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condiţiile legii.

Arhitect Adrian Ciocanau - specialist RUR

ANEXA

3. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT

1. ARIA CONSTRUITĂ	Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. în aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m^2 şi nişele cu aria mai mare de 0,4 m^2, precum şi treptele şi terasele neacoperite.
2. ARIA DESFĂŞURATĂ	Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. în calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) şi 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 şi funcționarea construcțiilor.
4. AUTORIZARE DIRECTĂ	Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism pâna la întocmirea documentațiilor de urbanism şi 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 şi procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
9. CADASTRU GENERAL	Sistemul unitar şi obligatoriu de evidență tehnică, economică şi juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea şi reprezentarea pe hărți şi planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum şi a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor şi 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 şi referinţă ale acestuia, în conformitate cu care se întocmensc planuri şi registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinţă şi posesori (din punct de vedere tehnic, economic şi juridic), a reţelelor edilitare şi a construcţiilor aferente acestora, precum şi a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
11. CERTIFICAT DE URBANISM	Act public emis de autorităţile administraţiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic şi tehnic al unui teren, stabilite prin evidenţele existente şi documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului.
12. CONSTRUCŢII PROVIZORII	Construcţii care au durata de funcţionare limitată, prestabilită prin autorizaţia de construire.
13. DOMENIU PUBLIC	Aparţin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţii, reţele stradale şi parcuri publice, porturi şi aeroporturi, terenurile cu destinaţie forestieră, albiile râurilor şi fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare şi al mării teritoriale, ţărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine unităţilor administrativ-teritoriale (judeţe, municipii, oraşe, comune).
14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ	Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a judeţelor, municipiilor, oraşelor 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 naţional sau local, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire, conform legii.
15. EXTRAVILAN	Teritoriu din afara intravilanului localităţi cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activităţi dependente sau nu de funcţiunile localităţii. conform planurilor de urbanism şi de amenajarea teritoriului.
16. INFRASTRUCTURA	Echiparea tehnică a unei localităţi sau a unui teritoriu cu reţele tehnice, precum şi instalaţiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: reţele şi instalaţii de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicaţii, drumuri, reţele stradale, sisteme de irigaţii etc.
17. INSTITUŢII PUBLICE	Construcţii şi amenajări care adăpostesc funcţiuni şi activităţi destinate utilităţii 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 şi amenajări, conținută în documentațiile de urbanism şi amenajarea teritoriului, şi instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul şi nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute şi considerată după caz în registrul cadastral.
19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural şi un punct determinat de: a) streaşină, pentru construcțiile cu acoperişul în pantă continuă; b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperişurile mansardate; c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiş terasă sau cu pante mărginite de atic; d) streaşina lucarnelor.
20. MOBILIER URBAN	Lucrări utilitare şi 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 afişaj, firme etc.
21. PATRIMONIU	Totalitatea drepturilor şi obligațiilor cu valoare economică şi juridică, precum şi a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
22. PRESCRIPȚIE	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	Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor şi cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice şi servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.
24. REGIM DE CONSTRUIRE	Reglementare cuprinsă în proiecte şi în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare şi conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele tereului, înălțimea construcțiilor şi procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

25. REGULAMENTE DE URBANISM **- Regulamentul general de urbanism** **- Regulamentul local**	Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi autorizarea construcţiilor în toate localităţile şi unităţile teritorial-administrative. Documentaţie aferentă Planului urbanistic general (PUG) şi Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică şi detaliază conţinutul acestor planuri, sub formă de prescripţii şi recomandări, în vederea urmăririi şi aplicării lor.
26. RESTRICŢIE	Condiţie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activităţi, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
27. REZERVARE (amplasament rezervat)	Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism şi regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcţii şi amenajări cu destinaţie precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentaţiile respective.
28. SERVITUTE	Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcţie, spaţiu amenajat), pentru uzul şi utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- Servituţi de utilitate publică	Masuri de protecţie a bunurilor publice (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare şi ocupare a terenului decât dacă sunt conţinute în documentaţiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.
- Servituţi de interes privat	Obligaţii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relaţiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registele cadastrale şi fac obiectul dreptului civil.
- Servituţi de urbanism	Obligaţii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conţinute în documentaţiile de urbanism.
29. SIT	Totalitatea elementelor naturale sau/şi amenajate care se impun printr-o percepţie unitară. Situl subordonează peisajul şi se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
30. SUBZONĂ	Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiaşi regulament.
31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (U.T.R.)	Suprafaţă convenţională de teren, omogenă din punct de vedere funcţional, structural şi al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleaşi condiţii de construibilitate.

32.	**ZONĂ CENTRALĂ**	Teritoriu delimitat prin documentaţii de urbanism după criterii privind concentrarea instituţiilor şi serviciilor publice (utile localităţii şi teritoriului său de influenţă) şi a infrastructurii tehnico-edilitare, precum şi după criterii privind densitatea şi calitatea construcţiilor.
33.	**ZONĂ CONSTRUIBILĂ**	Teritoriul al localităţii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcţii după constatarea îndeplinirii condiţiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism şi în documentaţiile de urbanism aprobate.
34.	**ZONĂ FUNCŢIONALĂ**	Zonă având limite determinate prin documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului care stabilesc funcţiunea sa dominantă şi celelalte funcţiuni permise, şi reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
35.	**ZONĂ DE PROTECTIE**	Teritoriu delimitat de organele administraţiei publice specializate în colaborare cu autorităţile locale, în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcţii cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acţiuni de protecţie conservare şi punere în valoare a acestora.