

Plan Urbanistic General

COMUNA SADOVA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 2012-

Documentația prezentă constituie *PLANUL URBANISTIC GENERAL* al Comunei SADOVA.

Este întocmită în conformitate cu metodologia de elaborare a documentelor de urbanism și de amenajarea teritoriului prevăzute în Legea nr. 50/1991 și completată cu ultimele indicații apărute pe parcurs și elaborate de MLPAT București.

Planul Urbanistic General constituie documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a localității pe o perioadă de 10 ani a vând la bază analiza multicriterială a situației existente. Prin intermediul PUG-ului se urmărește aplicarea unor politici ale administrației locale în scopul construirii și amenajării teritoriului localității. Ca obiective ale acestei politici amintim în primul rând restabilirea drepturilor de proprietate și edificarea unor relații noi în domeniul socio-economic corespunzător perioadei specifice actuale.

Reglementarea și conținutul documentației de urbanism are la bază Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, constituind un cadru normativ eficient în studiul dezvoltării comunei și concretizarea unor rezultate pozitive.

Realizarea Planului Urbanistic General este rezultatul efectului comun al organelor administrației locale, beneficiarului și proiectantului și primește ca piesă anexă Regulamentul Local de urbanism al comunei SADOVA.

P.U.G. și Regulamentul Local Urbanistic aferent, o dată cu aprobarea lor, devin acte de autoritate ale administrației locale și asigură corelarea dezvoltării urbanistice, conținând principalele direcții, priorități și reglementări de dezvoltare ale localității precum și prevederile pentru principalele categorii de probleme cu implicații la nivelul localității.

Planul Urbanistic General al Comunei SADOVA este elaborat având la bază modelul MLPAT (URBAN PROECT - BUCUREȘTI).

Pentru realizarea unei documentații de calitate este necesară cooperarea principalilor factori implicați : beneficiar – elaborator - organisme de administrație publică locale interesate.

Ținând seama de specificul și implicațiile etapei actuale de dezvoltare a țării, este necesară o înțelegere profundă a evoluției problemelor urbanistice în scopul elaborării unei documentații realiste și adecvate problemelor locale. Acest lucru nu se poate realiza decât printr-un studiu serios bazat pe analiza multicriterială cu abordarea principalelor probleme, pe sectoare de dezvoltare a comunei și luând în considerare propunerile de amenajare și dezvoltare inițiate și aprobate de către Consiliul Local.

Etapele principale de elaborare conțin ca momente majore :

- inițierea elaborării documentației de urbanism și aparține colectivității locale respectiv Primăria Comunei SADOVA.
 - informarea populației despre intenția de elaborare a documentației de urbanism.
- Atât intenția cât și scopul au fost aduse la cunoștința populației prin mijloace mass-media, afișarea informațiilor etc.

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

ANEXA 1 - Reguli de construire

ANEXA 2 - Zonificarea funcțională, reglementare UTR-uri

ANEXA 3 – Condiții de protecție rețele tehnico-edilitare și a cailor de comunicație

Cadrul legal:

Documentatia Plan urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia (actualizare) este întocmită cu respectarea prevederilor actelor normative din domeniu aflate în vigoare, din care:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.27/27. 08.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnică, indicativ GPO38/99 aprobată prin Ordinul nr.13N/10.03.1999 al MPLAT;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, reglementare tehnică, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin nr.21/N/2000 al MLPAT;
- Hotărârea nr.26/26.09.2006 a Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România, pentru aprobarea regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Hotărârea nr.26/26.09.2006 a Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996, republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr.422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000, republicată, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul nr.1964/2007 al Ministerului mediului și dezvoltării durabile, privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

- Ordonanta de urgenta nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice Conventia Europeana a Peisajului, 20 octombrie 2000, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 536 din 23 iulie 2002
- Ordin 2264/2004 pentru aprobarea Reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și stationare, aferente drumurilor publice, situate in extravilanul localitatilor,
- Legea 46/2008 privind Codul Silvic
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Ordinul Ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, și a Listei monumentelor istorice disparute, lista modificata ulterior prin Ordinul Ministrului culturii și cultelor nr.2182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004- modificari și completari -si a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente disparute-modificari și completari;
- Ordonanta de urgenta nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice ;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- sectiunea I- Retele de transport;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a II -a Apa,cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a III-a -Zone protejate ;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a IV- a- Reteaua de localitati, cu completarile și modificarile ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a V-a -Zone de risc natural;
- PATJ Judetul DOLJ.

ANEXE LA REGULAMENT

ANEXA 1 – reguli de amplasare a constructiilor

ANEXA 2 - zonificarea functionala, reglementar UTR-uri

ANEXA 3 – conditii de protectie retele tehnico edilitare si a cailor de comunicatie

CAPITOLUL I - PRINCIPII GENERALE

ART.1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

(3) Regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

PRECIZĂRI

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

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

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora ;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

ART. 2 - Domeniul de aplicare

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

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

PRECIZĂRI

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului general de urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;

- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților urbane și rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de lege.

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

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 - Terenuri agricole din extravilan

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

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

DEFINIȚII

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

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

PRECIZĂRI

Necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

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

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

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

Utilizări permise

- Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr.50/1991 (republicată în 1997).

Utilizări permise cu condiții

- Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 – republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr.137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999), art. 8 și Anexa II.
- Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI.

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 3 pot fi aplicate astfel:

- Obținerea de informații din cadastrul agricol, întocmit de Oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului județean, în conformitate cu atribuțiile conferite de lege.
- Corelarea articolului 3 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor agricole din extravilan și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.
- Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, în conformitate cu prevederile legale:
 - Acordul autorității competente în protecția mediului pentru construcțiile și amenajările ce necesită studii prevăzute de lege.
 - Avizele MApN, MI și SRI pentru amplasarea față de obiectivele speciale ale acestora, din extravilan.
 - Avizul Ministerului Sănătății pentru toate obiectivele cu risc pentru populație.
- Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 94 art. 96 – 97:
 - de la organele agricole județene prin Oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
 - de la Ministerul Agriculturii și Alimentației pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha;
 - de la Guvern, pentru suprafețe peste 100 ha.
- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART.4 - Terenuri agricole din intravilan

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

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

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

DEFINIȚII

- **Intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.
- **Intravilanul existent** al localității este cel evidențiat de OCPI DOLJ. La acesta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice în condițiile legii.
- **Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru

vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

PRECIZĂRI

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

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

Normele pentru ocuparea rațională a terenului localităților se stabilesc prin adaptarea la condițiile locale a prevederilor Regulamentului General de Urbanism și devin parte integrantă a regulamentelor locale, după obținerea avizelor, conform legii.

În aceste condiții, pot fi luate următoarele decizii:

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegații permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 4 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor cadastrale privind intravilanul existent și centralizarea datelor privind statutul localității (inclusiv într-o zonă protejată, importanța strategică, funcțiunea dominantă), precum și a informațiilor privind suprafețele necesare lucrărilor de utilitate publică ce urmează a fi executate pe teritoriul său, după aprobarea documentațiilor tehnice de către autoritățile competente.
- b) Corelarea articolului 4 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor agricole din intravilan și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor pentru construcții în localități sau zone ale acestora supuse unui regim de protecție, de la organismele interesate:
 - avizul Autorității Naționale pentru Turism pentru construcții în stațiuni turistice;
 - avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite sau a serviciilor descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii pentru localitățile cu fond construit aflat într-o zonă de protecție de interes național sau local, după caz;
 - acordul autorității competente în protecția mediului pentru localitățile cuprinse în rezervații ale biosferei, parcuri naturale, etc.
 - avizul MAPN, MI, și SRI pentru localitățile rurale situate în zona de graniță, în zona riverană Dunării și Litoralului Mării Negre și în zonele de traversare a Carpaților, precum și pentru construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan (pentru toate categoriile de localități);
 - alte avize emise de organele abilitate potrivit prevederilor legale.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART.5 – Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate,

se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai în liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului apelor, Pădurilor și Protecției Mediului , și al Ministerului Turismului.

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

DEFINIȚIE

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

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

PRECIZĂRI

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 5 vor fi aplicate după cum urmează:

a) Obținerea datelor din cadastrul forestier, întocmit în condițiile legii prin grija Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și a informațiilor privind suprafețele ce urmează a fi scoase din circuitul silvic pentru utilizările permise în condițiile Legii nr. 26 /1996 - Codul silvic și a Legii nr. 141/1999.

b) Corelarea art.5 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor cu destinație forestieră și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organismelor specializate, pentru folosințele admise de prezentul Regulament, după cum urmează:

- Avizul conform al MAPPM și al Autorității Naționale pentru Turism pentru amplasarea construcțiilor și amenajărilor turistice.
- Acord de mediu de la autoritatea competentă pentru construcții și amenajări necesare activităților silvice.
- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Obținerea aprobării de folosință definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, permise în condițiile Legii nr.18/1991 (republicată) art.92 alin.2 și Legii nr.26/1996 Codul silvic, art.54 și art.74 alin.2 și Legii nr. 141/1999 art. 19 și art. 22, după cum urmează:

- de la Inspectoratul silvic teritorial pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha.
- de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri cu suprafețe până la 50 ha.

e) de la Guvern, pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 50 ha.

f) emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART.6 - Resurse de apa și platforme meteorologice

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

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

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

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice (conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2).

a - în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție;

b - zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

c - în cazul în care prin studii de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt stabilite prin Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății.

DEFINIȚII

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100 m, pe direcția amonte de priza, 25 m pe direcția aval de priza, și 25 m de o parte și de alta a prizei (Decret nr. 1059/1967).

PRECIZĂRI

Aplicarea prevederilor articolului 6 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la constructibilitatea terenurilor din zonele cu resurse de apă și cu platforme meteorologice:

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin OUG nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire prevederile art. 6 pot fi aplicate astfel:

a) Obținerea datelor din Cadastrul apelor întocmit în condițiile legii prin grija MAPPM și ținut la zi de Compania Națională "Apele Române"; obținerea informațiilor de la autoritățile competente asupra lucrărilor hidrotehnice, a devierilor de cursuri datorate exploatarei resurselor subsolului, a altor lucrări de utilitate publică ce urmează a fi executate în zonă pe baza unor documentații tehnice, precum și a zonelor de protecție sanitară a surselor, delimitate de autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor administrației publice centrale de specialitate.

b) Corelarea art.6 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor din vecinătatea surselor cursurilor de apă, a surselor de apă și a platformelor meteorologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism)

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, după cum urmează:

- Avizul Companiei Naționale "Apele Române S.A." sau al Direcțiilor apelor și sistemelor de gospodărire a apelor, după caz;

- Avizul Autorității centrale sau teritoriale competente pentru protecția mediului;

- Avizul Ministerului Sănătății privind instituirea și regimul de utilizare a zonelor de protecție sanitară;

- Avizul Ministerului Transporturilor pentru cursurile de apă navigabile;

- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Solicitarea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole sau forestiere, în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, permise în condițiile Legii nr.18 / 1991 (republicată) - art. 92 și art. 94, a Legii nr. 26/1996 - Codul silvic art.54 și art.74 și a Legii nr. 141/1999 pentru aprobarea O.G. nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național – art. 19, art. 22:

- de la organele agricole sau silvice județene pentru terenuri cu suprafețe până la 1 ha;

- de la Ministerul Agriculturii și Alimentației sau de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole cu suprafețe până la 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe până la 50 ha.

- de la Guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha, respectiv 50 ha.

e) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 7 - Zone construite protejate

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

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

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

DEFINIȚII

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice (Legea nr. 41 / 1995).

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41 / 1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

PRECIZĂRI

Ordinul nr. 7358/MC/1442 din 1996 al MLPAT și Ministerului Culturii conduce la adaptarea alin. (1) al prezentului articol, după cum urmează:

“Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes național se face cu avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite.”

Monumentele istorice (definite și enumerate ca atare în art. 1 al OG nr. 68/1994) sunt obiective singulare sau constituite în ansambluri, având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate (de impact, de vizibilitate, de siluetă, istorice, etc.).

Prevederile articolului 9 au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora, cât și în zonele protejate.

Identificarea și delimitarea preliminară a zonelor protejate construite de interes național se face în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului ce vor fi supuse avizării Comisiei Zonelor Protejate Construite, conform legii.

Aplicarea art. 7 poate veni în sprijinul diminuării tendințelor de alterare a calității fondului construit și a coerenței ansamblurilor cu valoare de patrimoniu cultural, prin executarea unor construcții noi sau a lucrărilor de reparații neautorizate în zonele delimitate cu regim de rezervație, prin luarea următoarelor decizii asupra folosirii terenurilor:

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

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

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

La emiterea autorizației de construire, autoritățile competente pot utiliza art. 7 după cum urmează:

- a) Obținerea datelor de cadastru referitoare la monumente istorice de interes național și a zonelor de protecție ale acestora, delimitate conform legii.
- b) Corelarea art.7 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele construite protejate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- Avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru lucrările de orice natură ce urmează a se efectua în zonele protejate construite de interes național.
 - Avizul serviciilor descentralizate în județe ale MLPAT și Ministerului Culturii pentru autorizarea executării construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local.
 - Acordul de mediu al ACPM și ATPM, după caz.
 - Alte avize și acorduri, conform legii.
- d) Solicitarea aprobărilor legale pentru folosirea terenurilor în scopurile admise prin prevederile Legii nr. 18/1991 (republicată), art.92, alin. 2.
- e) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării.

ART. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

DEFINIȚII

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (Legea nr. 137 / 1995, cu modificări ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

PRECIZĂRI

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care România a aderat, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri. Legislația specifică unor tipuri de zone naturale protejate (litoral, zone montane) este în curs de elaborare.

Reglementările art.8 precizează condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor :

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92, alin. (2), ale Legii nr. 26 – Codul Silvic – art. 20, art. 26, art. 54 și art. 74, precum și a O.G. nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național (modificată prin Legea 141/1999).

Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrației publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 8 vor fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor cadastrului pentru zonele naturale protejate de interes național, întocmit potrivit legii prin grija MAPPM, delimitarea zonelor naturale protejate de interes local, pe baza documentațiilor avizate de Academia Română și culegerea informațiilor privind lucrările de utilitate publică admise în zonele naturale protejate din zona respectivă, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) – art. 92, a Legii nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74 și a Legii nr. 141/1999 art. 19.
- b) Corelarea art. 8 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - Avizul conform al MLPAT și MAPPM pentru autorizarea construcțiilor în zonele naturale protejate.
 - Aviz sanitar emis de Ministerul Sănătății.
- d). Solicitarea aprobărilor legale pentru folosirea terenurilor din zonele naturale protejate în scopurile admise în condițiile legii.
- e) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Secțiunea a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 9 - Expunerea la riscuri naturale

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

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

- terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor și alunecărilor de teren, a avalanșelor și inundațiilor (Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 - Norme de igienă).

DEFINIȚII

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

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

PRECIZĂRI

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

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea conținutului studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.),

referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren, etc.).

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

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

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 9 al prezentului Regulament, corelate cu cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții pot fi aplicate după cum urmează:

a) Obținerea datelor de cadastru pentru zonele expuse la riscuri naturale (delimitate prin hotărârea consiliului județean cu avizul organelor administrației publice centrale specializate, în conformitate cu atribuțiile specifice ale acestora și cu prevederile Ordonanței Guvernului României nr. 47 / 1994 privind apărarea împotriva dezastrelor) și a informațiilor privind suprafețele ce urmează a fi scoase din circuitul agricol sau silvic pentru lucrările de limitare sau eliminare a efectelor riscurilor naturale.

b) Corelarea articolului 10 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele expuse la riscuri naturale și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- Acordul autorității competente în protecția mediului privind efectuarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare (pentru verificarea modului în care lucrările propuse respectă prevederile legale și convențiile internaționale la care România a aderat, sau pentru cazurile când aceste lucrări necesită studii de impact).
- Aviz sanitar, emis de Ministerul Sănătății
- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole sau forestiere în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, permise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) - art. 94, Legii nr. 26/1996 art. 54 și Legii nr. 141/1999 pentru aprobarea O.G. nr. 96/1998 - art. 22, după cum urmează:

- de la organele agricole sau silvice județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
- de la Ministerul Agriculturii și Alimentației sau Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole cu suprafețe până la 100 ha și terenuri cu destinație forestieră cu suprafețe până la 50 ha;
- de la Guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha, respectiv 50 ha.

e) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 10 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică,

conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

DEFINIȚII

- Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- Riscurile tehnologice industriale sunt fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.
- Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

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

PRECIZĂRI

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului;
- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, feroviare) ca surse de zgomot și poluare.
- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, îndiguiri, viaducte, etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

În aceste condiții, art. 10 vine în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/2007) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 10 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor de cadastru de specialitate pentru zonele industriale, agricole, extractive, aferente căilor de comunicație, pentru rețelele tehnico-edilitare din intravilanul și extravilanul localităților, pentru care se

instituie zone de protecție sanitară sau servituți de utilitate public, precum și pentru zonele cu fond construit existent reprezentând surse de mare risc în caz de curemur.

b) Corelarea art.10 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele expuse la riscuri tehnologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:

- Avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate din județe sau din municipiul București (Ministerul Sănătății, Ministerul Industriilor, Ministerul Agriculturii și Alimentației, Agenția Națională pentru Resurse Minerale, Ministerul Transporturilor și alte ministere interesate în respectarea servituților legale existente sau a instituirii unor servituți noi), în funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

- Acordul autorității competente pentru protecția mediului.

- Alte acorduri și avize, conform legii.

d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 11 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

- unitățile industriale, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locuitorilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate , la o distanță minimă de 15 m măsurată între ferestrele locuințelor, și perimetrul unităților (Ordinul M.S. 981/94)

DEFINIȚII

• Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.

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

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

PRECIZĂRI

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995 (completată prin Legea nr. 159/1999), iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPPM nr. 125/1996.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 12 pot fi aplicate astfel:

- a) Consultarea listei categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice stabilită prin ordin comun al autorităților administrației publice centrale de specialitate, enumerate în alin. (2) al articolului, pentru identificarea statutului proiectului propus spre autorizare și declanșarea procedurii de reglementare a activităților cu impact asupra mediului înconjurător, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și Ordinului MAPPM nr. 125/1996.
- b) Corelarea articolului 12 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea evaluării impactului construcției asupra zonei în care este amplasată în vederea înscrierii condițiilor de construire în certificatul de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului de mediu de la ACPM sau ATPM, în funcție de complexitatea proiectului și în conformitate cu prevederile legii, în urma elaborării și avizării studiului de impact.
 - Avizul Ministerului Sănătății privind respectarea Normelor de igienă.
 - Alte avize și acorduri, conform legii.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz

ART.12 - Asigurarea echipării edilitare

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

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

Se vor respecta prevederile anexei 3.

DEFINIȚII

- Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.
- Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

PRECIZĂRI

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

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

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

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, în condițiile legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art.12 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor de cadastru pentru lucrările tehnico-edilitare cu indicarea zonelor de protecție și a servituților de utilitate publică.
- b) Corelarea art.12 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construibilității terenurilor și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - Avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau de serviciile publice descentralizate ale acestora.
 - Alte avize și acorduri, potrivit legii.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART.13 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

DEFINIȚII

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

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

PRECIZĂRI

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

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

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

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, în condițiile legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art.13 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor de cadastru pentru lucrările tehnico-edilitare cu indicarea zonelor de protecție și a serviciilor de utilitate publică.
- b) Corelarea art.13 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării constructibilității terenurilor și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - Avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau de serviciile publice descentralizate ale acestora.
 - Alte avize și acorduri, potrivit legii.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 14. - Procentul de ocupare al terenului

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

DEFINIȚII

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.
 - Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m², treptele exterioare și terasele neacoperite.
- Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

PRECIZĂRI

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin prezentul Regulament sau prin regulamentele locale de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, fiind seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului rural și conformare spațială proprie sau cu o funcțiune stabilită prin Planul Urbanistic General (PUG).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în Anexa 2 la Regulamentul general de urbanism.

APLICARE

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil, nemenționate în Regulamentul general de urbanism, dar înscrise în Cartea funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul anumitor conformări ale acoperișului).
- Servitutea de a nu zidi pe un fond (non aedificandi).
- Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.
- Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili, în situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonelor acesteia, valori mai mari ale POT decât cele stabilite prin prezentul Regulament.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele supuse unui regim de protecție se va face în condițiile art. 9 al prezentului Regulament.

ART. 15 – Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

DEFINIȚIE

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

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

PRECIZĂRI

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a) Obținerea informațiilor: din cadastrul de specialitate privind natura juridică și economică a terenurilor; din Planul de amenajare al teritoriului național și din documentațiile de amenajare a teritoriilor zonale și județene, privind lucrările de utilitate publică; identificarea necesităților de realizare a lucrărilor publice proprii localităților (terenuri rezervate construcțiilor de locuințe sociale și instituțiilor publice, trasee noi sau lărgiri de străzi, etc.), pe baza unor programe și studii de specialitate.

b) Corelarea articolului 15 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism.

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului de mediu pentru lucrările ce necesită studiu de impact în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și Ordinului M.A.P.P.M. nr. 125/1995.

- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Solicitarea avizelor pentru folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole sau silvice în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, după cum urmează:

- de la organele agricole sau silvice județene, pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
- de la Ministerul Agriculturii și Alimentației sau de la Autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole cu suprafețe până la 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe până la 50 ha;
- de la Guvern, pentru terenuri peste 100 ha, respectiv peste 50 ha.

e) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică situate în zone cuprinse în documentații de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate; autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică a căror realizare necesită expropriere, condiționată de nominalizarea lucrării respective într-o documentație de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată; amânarea autorizării până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului; neacordarea autorizației pentru lucrările care nu îndeplinesc condițiile prezentului articol.

CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Sectiunea I - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.16 - Orientarea față de punctele cardinale

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

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min. 11/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.

DEFINIȚII

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

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

- Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.
 - Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.
- Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

PRECIZĂRI

GENERALITĂȚI

- Igiena și confortul se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.
- Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.
- Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 oră la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.
- Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, l, L) în zilele de referință, pentru latitudinea 45° nord.
- Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI NR. 1 LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

În acest sens, anexa nr. 1 a prezentului articol vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandările de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

Construcții pentru cult - Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte. Terenuri de sport ale construcțiilor de învățământ - Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Construcții de locuințe - Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 h la solstițiul de iarnă. În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est - vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 h la solstițiul de iarnă.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, în condițiile legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 16 pot fi aplicate astfel:

a) Analiza caracteristicilor proiectului, pentru verificarea modului în care sunt respectate prevederile incluse în Anexa nr. 3.

b) Corelarea articolului cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea stabilirii condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism)

c) Obținerea în condițiile legii de către solicitantul autorizației de construire a avizelor organelor administrației publice interesate (Ministerul Turismului, Ministerul Sănătății, Secretariatul de Stat pentru Culte, Ministerul învățământului, Ministerul Muncii și Protecției Sociale, etc.).

- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 17 - Amplasarea față de drumurile publice

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

a – construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile anexei 3.

DEFINIȚII

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.
- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.
- Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

PRECIZĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 și Ordinului nr.

3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP.

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

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a) Obținerea datelor cadastrale privind rețeaua de drumuri publice de pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale, clasificate tehnic, precum și a zonelor de protecție a acestora; obținerea informațiilor privind traseele viitoare de drumuri ce urmează a se realiza conform planurilor de amenajare a teritoriului național.

b) Corelarea articolului 18 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism)

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor necesare pentru construcțiile și amenajările admise de prevederile prezentului articol, precum și a celorlalte avize necesare, conform legii:

- Avizul conform al Ministerului Transporturilor prin Direcțiile de specialitate, al Administrației Naționale a Drumurilor sau al Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri pentru lucrările din zona drumului public menționate la pct. (1) al prezentului articol.

- Avizul autorităților administrației publice specializate (Ministerul Turismului, MApN, Ministerul de Interne, S.R.I., Ministerul Comerțului și Industriilor, Ministerul Sănătății și MAPPM) pentru lucrări în vecinătatea drumurilor și a zonelor de protecție a acestora.

- Alte avize și acorduri, conform legii.

d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz

ART. 18 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

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

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

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

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

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

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

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

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatică subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(51) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Regia Autonomă "Societatea Națională a Căilor Ferate Române".

(52) Amenajările și instalațiile de manipulare sau transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (51) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și cu autorizația Ministerului Transporturilor.

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

DEFINIȚII

•Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

• Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

• Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

• Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

• Stația este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în marile gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

• Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5-4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

PRECIZĂRI

Conținutul articolului 18 a fost modificat prin H.G.R. nr. 789/1997 în sensul că alin. (5) pct. c) a primit alt conținut, fiind urmat de două alineate noi, respectiv (51) și (52). Modificările au fost operate conform legii, în textul articolului.

În același timp, prevederile Legii nr. 89/1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12/1998 privind transporturile pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, precum și ale H.G.R. nr. 44/1997 privind organizarea și funcționarea Ministerului Transporturilor, conduc la adaptarea conținutului art. 20 după cum urmează:

“Construcțiile și instalațiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea și siguranța căilor ferate și a instalațiilor feroviare se autorizează cu avizul Companiei naționale care gestionează infrastructura feroviară și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate indiferent de proprietar, în limita a max. 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă la asigurarea funcționării acesteia.

Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

Prin O.U.G. nr. 12/1998 aprobată prin Legea nr. 89/1998, SNCFR se reorganizează prin divizare într-o companie națională, în societăți naționale și societăți comerciale. Atribuțiile fiecărei componente rezultate (inclusiv cele de autorizare a folosințelor terenurilor sau a circulației juridice a acestora) se stabilesc prin acte normative specifice”.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

• Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor.

• Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a). Obținerea datelor cadastrale pentru căi ferate (respectiv trasee de metrou) și a informațiilor privind lucrările nou propuse care pot conduce la exproprierea pentru cauză de utilitate publică sau instituirea de servituți, în conformitate cu prevederile legii.

b). Corelarea articolului 20 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor, în conformitate cu prevederile legale, după cum urmează:

- Avizul Ministerului Transporturilor și al Companiei Naționale care gestionează infrastructura feroviară pentru lucrări privind căile ferate.

- Acordul Autorității Centrale pentru Protecția Mediului (ACPM) sau a Autorității Teritoriale pentru Protecția Mediului (ATPM) pentru construcțiile ce necesită studii de impact asupra mediului.
- Alte avize și acorduri conform legii.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 19 - Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile anexei 2.

DEFINIȚII

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

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

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

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

PRECIZĂRI

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

• Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

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

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

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

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

• Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (HxD), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

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

- atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă.

- atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite, măsurată conform prevederilor alineatului (2) al prezentului articol.

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

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- a) Obținerea datelor cadastrale și a informațiilor referitoare la situația zonei în care va fi amplasată construcția (zonă protejată, zonă cu fond construit valoros, zonă insalubră propusă pentru restructurare, etc.), precum și la modul specific de amplasare a construcțiilor față de aliniament și înscrierea acestor condiționări în certificatul de urbanism.
- b) Corelarea articolului 19 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizului Ministerului Turismului, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Culturii, Ministerului Sănătății, Secretariatului de Stat pentru Culte, etc. în funcție de destinația construcțiilor.
 - Alte avize și acorduri legale.
- d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 20 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a – distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b – distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c - la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit (colective) se va preciza și amplasarea următoarelor dotări tehnico-edilitare:
 - platforme amenajate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii). Suprafața de depozitare se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de depozitare. Platformele se vor amenaja la distanțe de min. 5 m de la ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.
 - spații amenajate pentru jocul copiilor : 1,3 mp teren pe fiecare locuitor;
 - spații pentru parcare situate la min. 10 m de ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații sunt interzise activități de reparații și întreținere auto.
 - zone verzi de folosință generală - min. 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice)
 - adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată.

DEFINIȚIE

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

- Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

PRECIZĂRI

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

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

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

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

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.

- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

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

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;

- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz ;

- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale, etc.) ;

- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;

- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

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

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

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

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

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

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a) Obținerea datelor cadastrale, a informațiilor referitoare la tipologia țesutului rural existent și a modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă preconizat pentru dezvoltările unor zone urbane și indicarea condițiilor de realizare a construcțiilor prin certificatul de urbanism.

b) Corelarea articolului 20 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism)

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizului unității teritoriale de pompieri militari privind asigurarea condițiilor minime necesare intervenției în caz de incendiu, a avizului sanitar, precum și a celorlalte avize și acorduri prevăzute de lege.

d) Emiterea autorizației de construire, sau refuzul autorizării, după caz.

Sectiunea a II-a - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta prevederile anexei 3.

ART. 21 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.(1) se determina în funcție de tipul de construcție conform prezentului regulament.

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

DEFINIȚII

- Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.
- Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.
- Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).
- Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

PRECIZĂRI

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. (2) al art. 25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.
- Prin autorizația specială de construire precizată la alin. (4) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

2. MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI 1

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate în anexa 1 se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției corespunzător condițiilor de amplasament;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;

- accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu - artere de categoria I (6 benzi), a II-a (4 benzi) și a III-a (2 benzi) cu circulație continuă sau discontinuă;
- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. (4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice etc.) stabiliți prin lege.

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

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

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a) Obținerea datelor de cadastru privind rețeaua de circulație și transport existentă și servituțile de utilitate publică legal instituite, precum și a prevederilor planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și a studiilor de fundamentare a acestora.

b) Corelarea articolului 21 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor eliberate de administratorul drumurilor, după cum urmează:

- Avizul Administrației Naționale a Drumurilor pentru înființarea sau dezvoltarea unor obiective care necesită acces direct sau indirect la drumurile naționale deschise traficului internațional.

- Avizul Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri pentru accesele carosabile ale construcțiilor din drumurile publice naționale și județene și din tronsoanele acestora care traversează localitățile (cu excepția municipiilor).

- Avizul serviciilor de specialitate din cadrul consiliilor locale pentru accese din arterele urbane de orice categorie (inclusiv tronsoane DN și DJ) din municipii.

- Avizul unității teritoriale de pompieri.

- Alte avize și acorduri legale.

d) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 22 - Accese pietonale

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

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

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

DEFINIȚII

- Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.
- Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.
- Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.
- Reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor etc.

PRECIZĂRI

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

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc;
- piețe pietonale etc.

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

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

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

În aceste condiții aplicarea art. 22 - Accese pietonale se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

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

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

Utilizări interzise

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

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

APLICARE

AUTORITAȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

• Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, de primarul general al municipiului București sau de către primarii localităților, respectiv primarii sectoarelor municipiului București, după caz.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

Căile și accesul pietonale sunt de regulă autorizate ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

a). Pentru cazurile în care accesul pietonale constituie componente ale unor ansambluri de construcții sau ale unor dotări sau lucrări tehnico-edilitare majore, pentru care se solicită autorizație de construire, în aplicarea art. 22 se va evidenția cu prioritate rolul funcțional al acceselor pietonale în cadrul acestor construcții.

b) Pentru cazurile în care accesul pietonale reprezintă lucrări independente, prevederile art. 22 se aplică pentru aspectele de încadrare urbană și funcționalitate. Se vor evidenția condițiile de amplasare, spațiile de siguranță și condițiile de protecție ale pietonilor.

Vor fi obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

c) Autorizarea construcțiilor sau respingerea autorizației de construire se va face după corelarea prevederilor art. 22 cu cele ale următoarelor articole.

Secțiunea a-III a - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Se vor respecta prevederile anexei 3.

ART. 23 - Racordarea la rețelele publice de achipare edilitară existente

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

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

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

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

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

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

- zona admisibilă pentru amplasarea unei fose septice va fi la min. 30 m față de sursa de apă potabilă.

DEFINIȚII

- Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

- Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

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

PRECIZĂRI

Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.
- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.
- Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.
- Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- a) Obținerea datelor de cadastru necesare pentru realizarea branșamentelor și racordurilor la rețelele existente și a informațiilor privind traseele noilor rețele, pentru instituirea servituților.
- b) Corelarea art.23 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, (în vederea evaluării construibilității terenului și a condițiilor de amplasare a construcției în corelare cu posibilitățile de realizare a racordurilor la rețelele edilitare publice, pentru eliberarea certificatului de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor pentru construcțiile și amenajările admise de prevederile prezentului Regulament:
 - Avize eliberate de autoritățile administrației publice specializate sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate la județe.
 - Avize eliberate de regiile de specialitate, subordonate consiliilor locale.
 - Alte avize și acorduri, conform legii.
- d) Autorizarea cu sau fără prescripții, sau respingerea autorizării în funcție de posibilitățile locale concrete de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare

ART. 24 - Realizarea de rețele edilitare

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

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

DEFINIȚII

- Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).
- Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.
- Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

PRECIZĂRI

CONDIȚII DE REALIZARE A REȚELELOR EDILITARE

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.
- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.
- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale
- a) În vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare se va proceda la corelarea prezentului articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism
- b) Obținerea avizelor și acordurilor serviciilor publice descentralizate și a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale.
- c) Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 25 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

DEFINIȚII

- Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).
- Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.
- Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

PRECIZĂRI

CONDIȚII DE REALIZARE A REȚELELOR EDILITARE

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.
- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.
- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).
- În vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare se va proceda la corelarea prezentului articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism
- Obținerea avizelor și acordurilor serviciilor publice descentralizate și a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale.
- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Secțiunea a IV a - Reguli cu privire la forme și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 26 - Parcelarea

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

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

a - front la stradă de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b – suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minim 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

(2)

DEFINIȚII

• Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

• Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

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

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

PRECIZĂRI

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

- Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

- Prevederile alin. (2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

- Pentru a fi construite, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este constructibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul Regulament prevede pentru parcelările noi suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor, etc.) și respectiv o suprafață de minimum 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

De asemeni este recomandabil ca locuințele înșiruite să constituie un front construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

- În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (existente în special în orașele mari, unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII PARCELĂRILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- a). Obținerea informațiilor cadastrale și a celor referitoare la posibilitățile de echipare tehnico-edilitară a zonei.
- b) Corelarea art. 30 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de constructibilitate a terenurilor, precum și a modului de amplasare, conformare și echipare edilitară a parcelelor, pentru înscrierea acestora în certificatul de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de parcelare a avizelor organelor administrației publice centrale specializate (Autoritatea Națională pentru Turism pentru parcelările în stațiuni turistice, MApN, MI și SRI pentru parcelările din vecinătatea zonelor speciale din intravilan, Comisia Zonelor Protejate Construite pentru parcelări în zonele de protecție ale monumentelor și ansamblurilor istorice, MAPPM și MLPAT pentru parcelări în zonele naturale protejate precum și cele ale unităților descentralizate în teritoriul ale MAPPM, Ministerului Culturii, Ministerului Sănătății și Ministerului de Interne).
- d) Emiterea autorizației de executare a parcelării, sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 27 - Înălțimea construcțiilor

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

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

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

- în zonele protejate păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

DEFINIȚIE

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

PRECIZĂRI

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate al terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

- În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. n. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- a). Obținerea datelor cadastrale și a celor referitoare la statutul zonei în care urmează a fi amplasată construcția (zonă protejată, zonă liberă de construcții sau parțial construită, zonă dens construită), la înălțimea medie a construcțiilor, la situația echipării cu rețele tehnico-edilitare și a rețelei de circulație carosabilă și pietonală pentru înscrierea în certificatul de urbanism.
- b) Corelarea articolului 27 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor autorităților administrației publice specializate, în funcție de cerințele legislației specifice.
- d) Emiterea autorizației de construire pentru construcțiile care îndeplinesc condițiile impuse prin prezentul articol, sau autorizarea în conformitate cu reglementările planului urbanistic zonal aprobat.

ART. 28 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

DEFINIȚII

- Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană, etc.
- Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.
- Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.
- Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

PRECIZĂRI

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.
- Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
 - conformarea construcției;
 - materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor;
 - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Construcțiile de orice natură ce urmează a se efectua în zonele protejate de interes național, vor fi autorizate numai cu avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, în condițiile legii.

Secțiunea a V -a Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiiri

ART. 29 - Parcaje

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

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

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

DEFINIȚII

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

PRECIZĂRI

- Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.
- Se vor respecta normele privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.
- Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.
- Anexa nr.1 la Reregulamentul general de urbanism cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.
- Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

APLICARE

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată și modificată prin O.U.G. nr. 22/1997) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, primarii localităților, după caz.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate, conform legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE

a). Obținerea datelor de cadastru general și de specialitate pentru rețelele edilitare existente ce pot fi afectate de construcția spațiilor de parcare sau a garajelor când acestea se realizează în construcții sau amenajări independente, precum și informații privind traseele propuse pentru rețelele edilitare, cu sau fără zone de protecție, pentru care se instituie servituți.

b) Corelarea articolului 33 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism

c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului pentru parcajele cu accese din drumurile publice sau realizate pe domeniul public, de la Direcțiile Regionale de Drumuri și Poduri sau Direcția Poliției Rutiere, după caz.

d) Obținerea avizelor organelor administrației publice specializate, pentru categoriile de construcții care cad sub incidența unei legislații specifice care reglementează și norme minimale pentru parcare (Autoritatea Națională pentru Turism, etc.).

- Alte avize și acorduri legale.

e). Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

ART. 30 – Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea 137/1995)

DEFINIȚIE

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

P RECIZĂRI

• Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban. În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

APLICARE

MODUL DE APLICARE A ANEXEI NR. 1 A REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Valorile prevăzute în Anexa nr.1 a prezentului Regulament privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale și orientative.

Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin intermediul documentației de urbanism.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

În completarea art. 34 și anexei nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism se aduc unele recomandări cu caracter orientativ, privind dimensionarea spațiilor verzi și plantate ale localităților amplasate pe terenuri publice.

Nu se includ în aceste suprafețe terenurile școlare de sport, plantațiile de protecție și de aliniament, parcuri specializate (dendrologice, pădure-parc etc.).

ART. 31 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, ESTE PERMISĂ AUTORIZAREA URMATOARELOR CATEGORII DE ÎMPREJMUIRI:

a - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, (înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m, dar la aliniament nu se reconandă mai mare de 2 m);

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

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

DEFINIȚIE

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.

PRECIZĂRI GENERALITĂȚI

- Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.
- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.
- Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFORMĂRII ÎMPREJMUIRILOR

- Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețe acestora);
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane sau rurale cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.
- Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:
 - Elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.).
 - Elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejmuiți pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

APLICARE

- Autoritățile administrației publice locale pot fixa prin regulamente specifice condițiile care vor defini configurația generală, înălțimea, materialele, culoarea, amplasarea și raportul față de domeniul public (porți, carosabile, pietonale) ale împrejmuirilor.
- La emiterea certificatului de urbanism este recomandabilă corelarea art.31 cu celelalte articole ale Regulamentului General de urbanism
- Obținerea avizelor și acordurilor legale.
- Emiterea autorizației de construire, în condițiile în care documentația tehnică propusă spre autorizare respectă cerințele de realizare a împrejmuirilor.

CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII FINALE

ART. 32 - Autorizarea directă

Până la aprobarea planurilor urbanistic general și a regulamentului local de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de regulamentul general de urbanism.

În acest caz, condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului general de urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

În situații deosebite determinate de specificul localității sau al zonei (zone centrale, zone protejate, etc.), autorizarea executării lucrărilor de construire se va face în temeiul și cu respectarea unui PUZ, întocmit, avizat și aprobat conform legii.

ART. 33 – Destinația unui teren sau a unei construcții

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

ART. 34 - Organele administrației publice competente

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

ART. 35 - Litigii

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

Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzută de lege.

În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.29/1990.

Contenciosul administrativ este activitatea de soluționare, cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente potrivit legii, a conflictelor juridice în care cel puțin una dintre părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ de autoritate, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

ART. 36 - Interdicții

UTILIZARI PERMISE

În cadrul zonelor functionale sunt permise acele funcțiuni compatibile, care nu creează disfuncționalități sau incompatibilități în zona.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Acestea se stabilesc în zonele în care este necesară obținerea avizelor sau acordurilor în conformitate cu Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru:

- zone protejate de interes local sau național, zone istorice, de interes arheologic - de interes local
- zona de protecție a drumurilor publice;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare;
- zona de protecție a infrastructurii aeronautice;
- zona de protecție față de elemente ale cadrului natural (lacuri, cursuri de apă etc);
- alte zone protejate instituite prin reglementările în vigoare.

Se vor respecta condițiile din anexa 3

INTERDICTII TEMPORARE

- pentru acele zone, sau subzone în care este necesară întocmirea documentațiilor de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.
- necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

INTERDICTII PERMANENTE

- pentru acele zone impuse de culoare de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică, sau a zonelor ce prezintă riscuri tehnologice grave.
- zone cu riscuri naturale previzibile
- zone cu grad ridicat de poluare
- zone protejate pentru care Regulamentul stabilește acest lucru.

Interdicția permanentă poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

ART. 37 - Anexele regulamentului

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, prezentul Regulament cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând prescripții, reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor, după cum urmează:

ANEXA 1 - Reguli de construire

- Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.
- Accese carosabile.
- Parcaje.
- Spații verzi și plantate.

ANEXA 2 - zonificarea funcțională, reglementare UTR-uri, procentul de ocupare a terenurilor

ANEXA 3 – condiții de protecție rețele tehnico-edilitare și a căilor de comunicație

La utilizarea ghidului întocmit în conformitate cu prevederile art. 4 al HGR nr. 525/1996 (ce conține precizări, detalieri și exemplificări privind modul de aplicare al Regulamentului general de urbanism) se va ține seama în egală măsură, atât de conținutul articolelor Regulamentului general de urbanism, cât și de cel al anexelor ce fac parte integrantă din acesta