

Investitor:
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
DEALU

PLAN URBANISTIC GENERAL
AI COMUNEI
DEALU

REGULAMENT

PROIECTANT:

Proiect nr. 28/1999 - Faza P.U.G.
SC "D. SZ. ATELIER" S.R.L.
Odorheiu-Secuiesc, Str. Bethlen G. nr.76
Telefon 066-210277

BORDEROU

PIESE SCRISE

REGULAMENT afereant PLANULUI URBANISTIC GENERAL DEALU

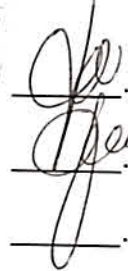





PRINCIPII GENERALE

- I. DISPOZITII GENERALE
 1. Rolul Regulamentului local de urbanism
 2. Baza legala
 3. Domeniului de aplicare
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE
A TERENURILOR
 4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la protejarea patrimoniului natural si construit
 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui
- III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE
- IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR TERITOARIALE DE REFERINTA

PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării	:	PLANUL URBANISTIC GENERAL
Comuna	:	DEALU
Beneficiar	:	PRIMARIA DEALU
Proiectant	:	S.C. D. SZ. ATELIER S.R.L. Odorheiu Secuiesc
Faza de proiectare	:	P.U.G.
Volum	:	REGULAMENT
Proiect	:	28
Data	:	1999

LISTA DE SEMNATURI

<i>Functia</i>	<i>Numele si prenumele</i>	<i>Semnatura</i>
Director	arh. Dobrai Laszlo	
Sef proiect	arh. Dobrai Laszlo	
Proiectanti	arh. Dobrai Laszlo	
Consultant sociologic	Dr. Vofkori Laszlo	
Consultant retele edilit.	Ing. Deak Ferenc	
Redactare grafica	Lorincz Magda	



REGULAMENT

afereant

PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prezentul regulament de urbanism s-a elaborat odata cu Planul urbanistic general al comunei Dealu.

Planul urbanistic general impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire pe teritoriul localitatii.

Regulamentul explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii (permisiuni si restrictii) Planul urbanistic general in vederea urmaririi aplicarii acesteia.

Regulamentul este structurat pe urmatoarele capitole:

1. *Prescriptii generale la nivelul localitatii*
2. *Prescriptii specifice zonelor functionale*
3. *Prescriptii specifice unitatilor teritoriale de referinta*

I. Prescriptii generale la nivelul localitatilor

La baza prescriptiilor satu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata) si HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul cuprinde conditii si masuri urbanistice privind amenajarea complexa a teritoriului comunei si a localitatilor, promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbanistice a localitatilor comunei, respectarea zonificarilor teritoriului tinand cont de functiunile dominante stabilite, precizeaza limitele intravilanului.

Activitatea de construire in cadrul localitatilor, potrivit propunerilor urmeaza a se desfasura in felul urmatoare:

- pe terenuri libere;
- prin restructurarea fondului construit existent degradat fizic si moral;
- prin renovarea fondului construit existent;

- prin schimbarea de destinatie.

Autorizarea diferitelor categorii de constructii a respecta prevederile PUG si prescriptiile reulamentului de urbanism.

In cazul cand Planul urbanistic general si regulamentul aferent contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivelor solicitate, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor PUG.

In ipoteza soliciatrii unor obiective in zona care necesita amenajari speciale (zona centrala, zona protejata, partelari pentru locuinte noi, spatii verzi, ect.) este necesar a se elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu, in functie de amploarea problemelor.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pe baza PUG este necesar a se tine seama de urmatoarele conditii de ordin general:

- incadrarea cererii solicitantului in cadrul functiunii prevazute in zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, ect.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, ect.

2. Prescriptii specifice zonelor functionare

Autorizarea realizarii constructiilor se face de regula cu respectarea functiunii zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin PUG.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementarea sau diferite in raport cu functiunea domonanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin PUG.

Nu se vor atribui autorizatii de construire decat sub rezerva unor prescriptii speciale constructiilor sau lucrarilor care pot aduce prejudicii calitatii vietii locuitorilor.

Nu se vor autoriza constructiile sau lucrarile care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra sitului, vecinitatilor, piesajului natural sau urban, autoritatile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizatie de construire cu studii de perceptie vizuala.

In cazul in care destinatia unei constructii proiectate necesita lucrari cu echipare cu apa, canalizare sau iluminat, autorizatia de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie sa se realizeze lucrarile.

In cazul unor constructii sau lucrari care prin destinatie sau amplasare pot naste dezechilibre in reseaua de echipare tehnico-edilitara, autoritatile care emit autorizatiile vor solicita contributia beneficiarilor prin realizarea de lucrari conexe, cai de acces, distributia apei, canalizare iluminat spatii de parcare, spatii plantate.

In cazul unor lucrari care necesita elaborarea unor PUD-uri, atribuirea autorizatiilor va putea fi amanata pana la incheierea intocmirii documentatiilor

respective. De la caz la caz, solicitantii de autorizatii vor putea contribui la finantarea elaborarii PUD-urilor.

3. Prescriptii specifice unitatilor teritoriale de referinta

Unitatea teritoriala de referinta este o suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili acelasi conditii de construibilitate.

Pentru fiecare unitate teritoriala de referinta (UTR) prevederile prezentului regulament se grupeaza in:

SECTIUNEA I. Natura ocuparii si utilizarii terenului

- delimitare;
- functiunea dominanta;
- reglementari – permisiuni – tipuri admise de ocupare a terenului;
- restrictii – tipuri interzise de ocupare a terenului;

SECTIUNEA II. Posibilitati de ocupare a terenului

- acces si drumuri;
- deservire prin retele: -apa, canalizare, electricitate etc.
- caracteristici parcele;
- implantarea constructiilor;
- inaltimea constructiilor;
- aspect exterior;
- parcaje;
- spatii libere plantate;
- imprejmui.

SECTIUNEA III. Posibilitati de ocupare a terenului

- indici de control: POT si CUT

PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul regulamentului general de urbanism

1. Regulamentul de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice, catt si a regulamentelor locale de urbanism;
2. Regulamentul general de urbanism stabileste regulile de ocupare a terenurilor si modul de amplasare a constructiilor catt si a amenajarilor din jurul acestora;
3. Planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

1. Regulamentul general de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, aplicate pe orice categorie de terenuri , atat in intravilan cat si extravilan.
2. Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special , care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 3. – Terenuri agricole din extravilan

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru functiunile si ni conditiile stabilite de lege.
2. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructuilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Articolul 4 – Terenuri agricole din intravilan

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea Normelor stabilite de consiile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanite specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice , precum si serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansamblurile compacte.

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

Articolul 5 – Suprafete impadurite

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere.

La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unor suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

2. Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul favorabil a Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Articolul 6 – Resursele subsolului

1. Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei is prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii , care contin resurse identificate ale subsolului este interzisa.
2. Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarilor resurselor identificate ale subsolului , se va face de catre consliile judetene sau consiliile locale , dupa caz , cu avizul organelor de stat specializate.
3. In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii , modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Articolul 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

1. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri , lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa , precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor
2. Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al constructiilor respective impotriva inundatiilor , a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii de suprafata si subterane , de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodaririle si de captare a apelor.
3. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a

platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Articolul 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

1. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune , volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate , invelitoare , paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Articolul 9 – Zone construite protejate

1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes national , se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes local , declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute de alin (1).
3. Autorizarea executarii lucrarilor de constructii , care au ca obiectiv, cercetarea , conservarea , restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform Ministerului Culturii in conditiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Articolul 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

Articolul 11 – Expunere la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice , precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica , conductelor de gaze, apa , canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

2. In sensul prezentului regulament , riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii,explozii radiatii,surpari de tern ori de poluare a aerului,apei sau solului.

2. Fac exceptie de la prevederile alin.(1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Articolul 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executarii constructiilor care , prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerului industriilor , ministerului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii,ministrului transporturilor,ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Articolul 13 – Asigurarea echiparii edilitare

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

Articolul 14. – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilite printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are i functie dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaa propie.

Articolul 15. – Procentul de ocupare al terenului

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ce procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara prevazuta.

Articolul 16. – Lucrari de utilitate publica

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervat in planuri de amenajare a teritoriului pebntru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza de documentatii de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Articolul 17.- Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de puntele cardinale.

Articolul 18. – Aamplasarea fata de drumuri publice

1. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul favorabil al organelor de specialitate ale administratiei publice .
 - a). constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - b). parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse energetice cu functiuni complementare ale acestora: baruri, restaurante, magazine sau moteluri.
 - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri, sau alte instalatii sau constructii de acest gen.
2. In sensul prezentului regulament, **drumul public** se defineste prin urmatoarele elemente: ampriza drumului, fasia de siguranta si fisiile de protectie.
3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuinte este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
4. In sensul prezentului regulament, functiunea de locuit inseamna: locuinte, case de vacanta, sau alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare.

Articolul 19.- Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

1. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului transporturilor:
 - a). constructii si instalatii pentru exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - b). constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - c). instalatii fixe pentru tractiune electrica;

d). instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente;

2. Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome SNCFR si al Ministerului Transporturilor;
3. In sensul prezentului regulament prin **zone de protectie a infrastructurii feroviare** se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata pe ambele parti a liniei caii ferate;
4. Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR si al Ministerului Transporturilor si anume
 - cai ferate industriale;
 - lucrari hidrotehnice;
 - traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petoliere, termotehnologice si canale libere;
5. In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice
 - amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale, sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei feratice;
 - depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, acrburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
6. Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome SNCFR pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravila se fac cu avizul Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transporturilor.

Articolul 20.- Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile vaor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acest aliniament, dupa cum urmeaza:
 - a) In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate aobligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - b) Retragerea constructiilorro fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
 - c) In ambele situatii, autorizarea de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punc al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamenttului opus;

- d) Fac exceptie de la prevederile alin b) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- e) In sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Articolul 21.-Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- dsitantele minime necesare interventiei in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articolul 22.- Accese carosabile

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- b) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la pct.a) ca avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de constructie, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 23.- Accese pietonale

- a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- b) In sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** sunt caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenul proprietate publica sa privata (dupa caz) grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiectivului.
- c) Accesese pietonale vor fi conormate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 24.- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele edilitare: apa, canalizare si de curent electric.
- b) De la dispozitiile punctului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunc cand aceasta se va realiza.
- c) Pentru celelalte categorii de constructii se pot deroga de la prevederile pct. a) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea retelei publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- d) Prevederile pct. b) si c) se aplica in mod corespunzator autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Articolul 25.- Realizarea de retele edilitare

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

Articolul 26.- Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- a) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca pegea nu dispune altfel.
- b) Retelele de elimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- c) Lucrarile prevazite la pct. a) si b), indiferent de modul de finantare, intra in propietatea publica.

Articolul 27.- Parcelare

- a) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarii constructiilor cu conditia

- adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectia a mediului.
- b) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de min. 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - supafata minima a parcelei de 150 mp pentru caldiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
 - c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile pct.b) .

Articolul 28.-Inaltimea constructiilor

- a) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirea imediat vecinata.
- b) In sensul prezentului regulament cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- c) Fac exceptie de la prevederile pct. a) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobatt conform legii.

Articolul 29.-Aspectul exterior al constructiilor

- / a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterioe nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.
- / b) Autorizarea executarii constructiilor, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile generalacceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Articolul 30. Parcaje

- a) utorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- b) Prin exceptie de la prevederile pct.a), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizarea de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre pmari, conform legii.
- c) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Articolul 31.- Spatii verzi si plantate

- a) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Articolul 32. Imprejmuiri

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

DISPOZITII FINALE

Articolul 33. Autorizarea directa

- a) Regulamentele locale de urbanism vor urmarii detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specifice fiecarei localitati si caracteristicilor unitailor teritoriale de referinta.
- b) In situatii deosebite determinate de specificul localitatii sau al zonei (zone centrale, zone protejate, etc.) autorizarea executarii lucrarilor de constructie se va face in temeiul si cu respectarea unui PUZ, intocmit, avizat si aprobat conform legii.

Articolul 34.- Destinatia unui teren sau a unei constructii

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunilor prevazute in reglementarile cuprinse in planul de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 35.- Organele administratiei publice locale competente

Organele administratiei publice competente la care se face referire in prezentul regulament (pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor) se determina periodic in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al Ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului si al sefului Departamentului administratiei publice locale.

Articolul 36. – Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii de construire si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii, in cazul Reglementarilor afrente PUG.
- 1.2 Regulamentul local de urbanism ce insoteste PUG expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se apoba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii %0/1991.
- 1.4 Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUD sau PUZ) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.
- 1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care o urmat-o si documentaia initiala.

2. Baza legala

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a localitatilor, se mentioneaza:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, rep. in 1997 si 2001)
- Legea fondului funciar (nr. 1871/1991, republicata in 1998).
- Legea administratie publice locale (nr. 69/1991, rep. 1997),
- Legea circulatiei juridice a terenului (nr. 54/1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (7/1996)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1993)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997, rep 1998)

- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Legea apelor (nr.107/1996)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia (nr. 213/1998)
- Legea nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism'
- HGR nr. 59/1999 pentru modificarea art. nr. 2 din HGR nr. 525/1996,
- Codul Civil,
- Codul Silvic.

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si , dupa caz, al ceroraltelocalitati si triupuri existente din cadrul teritoriului administrativ.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general , va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

(3.3) Zonificarea functionala a localitatii se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integranta din Regulament; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta , omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

(4.1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism.

(4.2) Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din Regulamentul general de urbanism.

(4.3) Autoritatea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art.5 din Regulamentul general de urbanism.

(4.4) Autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor art.6 din Regulamentul general de urbanism.

(4.5) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor , precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism.

(4.6) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica sin in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism.

(4.7) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(5.1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism.

(5.2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice , precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

(5.3) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitare publica (protectia sanitare a surselor , retelelor, statii de epurare etc.) , construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

(6.1) Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.17 si 18 din Regulamentul general de urbanism.

(6.2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a caii se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.19 din Regulamentul general de urbanism.

(6.3) Autorizarea executarii constructiilor fata de aliniament se va face in conditiile respectarii prevederilor art.20 din Regulamentul general de urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurare a acceselor obligatorii

(7.1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice conform art.22 si art.23 din Regulamentul general de urbanism.

8.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

(8.1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente conform art.24,art.25 conditiile din Regulamentul general de urbanism.

(8.2) Retelele de apa , de canalizare , de drumuri publice si alte unitati, aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului , daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin.8.1 si 8.2 , indiferent de modul de finantare , intra in proprietatea publica, conform art.26 din Regulamentul general de urbanism.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

(9.1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturat, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(9.2) Autorizarea executarii parcelarilor , in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(9.3) Sunt consolidate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.(9.2) conform art.27 din Regulamentul general de urbanism.

(9.4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii, a aspectului exterior al construcțiilor și parcajelor în conformitate cu art.28, art.29 și art.30 din Regulamentul general de urbanism.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(10.1) Autorizarea de construire va obține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate conform prevederilor art.31 din Regulamentul general de urbanism.

(10.2) Autorizarea executării împrejurimilor este permisă cu respectarea art.32 din Regulamentul general de urbanism.

III.PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

Prescripțiile regulamentului general de urbanism urmăresc conservarea caracterului specific al celor două zone dominante ale localității Sovata: stațiunea turistică și orașul, concomitent cu crearea premizelor unei dezvoltări coerente fără stanjeniri reciproce.

Zonele functionale sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTARI a Planului urbanistic general și în planșele desenate din prezentul regulament ce cuprind unitățile teritoriale de referință.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale sau ale unităților teritoriale de referință cu funcțiuni specializate.

În limita intravilanului autorizarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea funcțiunii dominante propuse prin P.U.G. în următoarele condiții, pentru fiecare zonă funcțională în parte :

- construcțiile și amenajările cu destinații și funcțiuni diferite sau complementare în raport cu funcțiunea dominantă a zonei nu trebuie să creeze incomodări sau funcționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită;

- se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă;

- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta distanța minimă de asigurare a circulației fluente, încadrându-se în general în aliniamentul existent, fiind permise retrageri față de acesta în cazuri justificate;

- vor fi asigurate accesibile la toate incintele, inclusiv al pompierilor, parcare și gararea vehiculelor fiind asigurată în afara părții carosabile;

- se va respecta integritatea și funcționalitatea spațiului public, care va fi amenajat și întreținut corespunzător;

- nu se vor autoriza lucrări care, prin amplasament, dimensiuni sau aspect sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau pot aduce prejudicii de orice natură calității vieții locuitorilor;

- pe terenurile expuse unor riscuri naturale sau tehnologice (inundații, eroziuni, alunecări, avalanșe, poluare) se vor elibera autorizații de construire numai pentru documentații însoțite de prevederi speciale de protecție;

- se va urmari protejarea calitatii mediului, nu se vor autoriza lucrari cu caracter nociv in apropierea zonelor de locuit;
- se vor proteja spatiile verzi existente si se va urmari ca ponderea acestora sa nu se diminueze;
- vor fi asigurate toate utilitatile necesare functionarii anormale a fiecarui obiectiv , fiind indicate solutiile propuse si conditiile de realizare a lor, se vor proteja lucrarile tehnico-edilitare existente;
- se va proteja pe cat posibil fondul construit existent;

Amenajarea si intretinerea spatiului public se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, evitand stanjenirea circulatiei si efectele negative pentru estetica spatiului urban.

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Legenda indicatrilor si a semnelor din plansele cuprinse in prezentul regulament

- Li** zona de locuinta individuale
- Lc** zona de locuinte colective(blocuri de locuinte)
- Lv** zona pentru case de vacanta(turism individual) si unctiunicomplementare
- IsD** zona de dotari (instituti publice si servicii)
- T** zona destinata turismului(inclusiv dotari de interes turistic)
- I** zona activitatilor de productie industriale/depozitare
- A** zona activitatilor de productie agricola
- PS** zona destinata activitatilor de microproductie si prestari servicii integrabile in zona de locuit
- Vp** zone verzi amenajate(parcuri)
- Vs** zona amenajarilor sportive(parc sportiv)
- Vn** zone verzi naturale
- Vpp** plantatii si perdele de protectie
- GC** zona aferenta activitatilor gospodarie comunala
- Cim** cimitire
- TE** zona aferenta constructiilor tehnico-edilitare

- Cf** zona aferenta cailor de comunicatie feroviara
- Cr** zona aferenta cailor de comunicatie rutiera
- TA** terenuri agricole
- TR** terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale(alunecari, inundatii, infiltratii de apa,etc)

Reglementari

- RC** zone cu restrictii de construire pana la intocmire studii de specialitate hidrografice , geomorfologice, de protectie a mediului
- TE** zona de protectie fata de drumuri de circulatie majora (DN,DJ) sau trasee tehnico-edilitare (electrice,gaze,etc.)
- ITC** interdictie temporara de construire
- IDC** interdictie definitiva de construire
 - limita zonei de protectie a monumentelor
 - limita zonei protejate peisagistic
 - limita zonei protejate pe baza normelor sanitare