



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURA, DESIGN, AMENAJARI INTERIOARE

1000 Rm. Valcea *Cod fiscal R1470701 * reg. com. nr. J 38 / 1062/1991 *cont B.C.R. Valcea nr.2511.1 3663.1 / ROL *
tel. 095528655*home Calea lui Traian 148, bl.8,sc.B,ap.9* office str. G-ral Magheru nr. 25*tel.733180*

PLAN URBANISTIC GENERAL P.U.G. – oraș Băile Govora

R. L. U. Regulamentul Local de Urbanism al orașului - stațiune Băile Govora

Beneficiar : Primăria orașului Băile Govora

Proiect nr. : 36

Decembrie 2001



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURA, DESIGN, AMENAJARI INTERIOARE

1000 Rm. Valcea *Cod fiscal R1470701 * reg. com. nr. J 38 / 1062/1991 *cont B.C.R. Valcea nr.2511.1 3663.1 / ROL *
tel. 095528655*home Calea lui Traian 148, bl.8,sc.B,ap.9* office str. G-ral Magheru nr. 25*tel.733180*

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Colectiv de elaborare a proiectului
3. Regulamentul local de urbanism al oraşului - staţiune Băile Govora
4. Anexe ale RGU la RLU
- 5.

II. PIESE DESENATE

Planşă - P.U.G. oraş – staţiune Băile Govora ,
REGLEMENTĂRI şi U.T.R. –uri - Pl. 3 P.U.G.

Întocmit ,
c.arh. Ioan Andreică



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURA, DESIGN, AMENAJARI INTERIOARE

1000 Rm. Valcea *Cod fiscal R1470701 * reg. com. nr. J 38 / 1062/1991 *cont B.C.R. Valcea nr.2511.1 3663.1 / ROL *
tel. 095528655*home Calea lui Traian 148, bl.8,sc.B,ap.9* office str. G-ral Magheru nr. 25*tel.733180*

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI - STAȚIUNE BĂILE GOVORA

Decembrie 2001



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURA, DESIGN, AMENAJARI INTERIOARE

1000 Rm. Valcea *Cod fiscal R1470701 * reg. com. nr. J 38 / 1062/1991 *cont B.C.R. Valcea nr.2511.1 3663.1 / ROL *
tel. 095528655*home Calea lui Traian 148, bl.8,sc.B,ap.9* office str. G-ral Magheru nr. 25*tel.733180*

COLECTIVUL DE ELABORARE AL PROIECTULUI

ARHITECTURĂ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

Decembrie 2001

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

1.2. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZA REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

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

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- * Intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale;
- * Porțiuni din teritoriul localității (în cazul Planului Urbanistic Zonal).

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

2.1. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 1

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.

Articolul 2 - Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 2

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 Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), de Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată cu modificări prin O.U.G. nr. 22/1997) și de articolul 36 al prezentului Regulament.

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

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan

- | |
|---|
| <p>(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.</p> <p>(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.</p> |
|---|

1 - DEFINIȚIE

- **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, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.
-

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).

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Identificarea posibilităților de extindere a localității pe baza datelor privind clasele de calitate ale solurilor din teritoriul extravilan furnizate de Oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului

agricol județene și al municipiului București.

- Indicarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a terenurilor ce pot fi ocupate cu construcții.

- În urma consultării informației de la Oficiul Județean de Organizare a Teritoriului Agricol s-a constatat că pe teritoriul orașului Băile Govora nu sunt terenuri de clasele calitative I și II, pentru care este interzisă amplasarea de construcții.

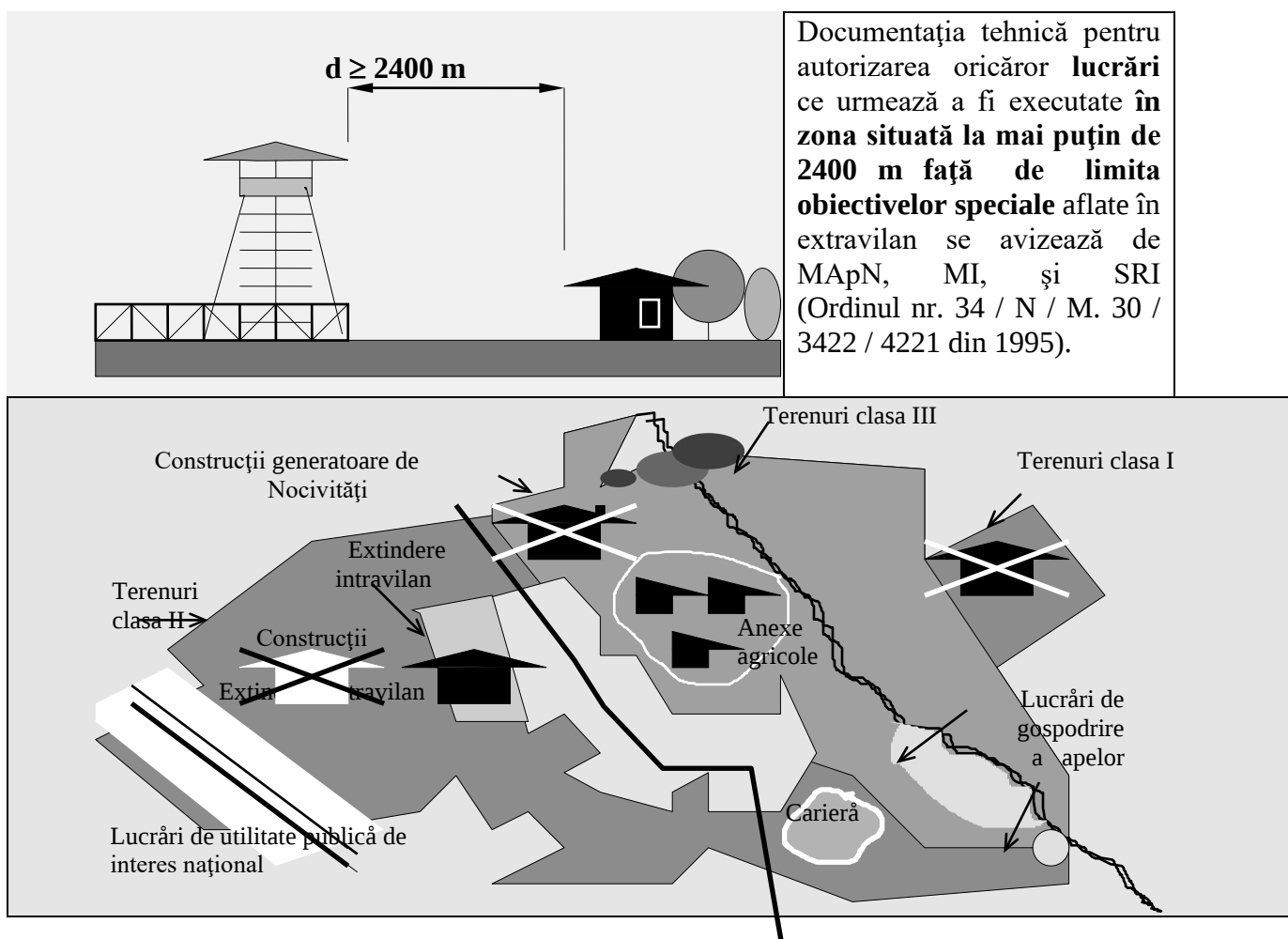
- Din suprafața recunoscută oficial de 1332 ha, care reprezintă suprafața teritoriului administrativ al orașului Băile Govora, terenurile agricole ocupă 531 ha, respective.

În urma consultării informației de la Oficiul Județean de Organizare a Teritoriului Agricol s-a constatat că pe teritoriul orașului Băile Govora nu sunt terenuri de clasele calitative I și II, pentru care este interzisă amplasarea de construcții.

Din suprafața recunoscută oficial de 1332 ha care reprezintă suprafața teritoriului administrativ al orașului Băile Govora, terenurile agricole ocupă 531 ha, respective 39,86 %, justificat de profilul economic balnear al stațiunii.

Art. 3

EXEMPLIFICĂRI



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

produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

Art. 4

DETALIERI

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

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

Art. 4

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 funcțiunilor, precum și a procentului de ocupare a terenului.

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

diverse tipologii, funcțiuni dominante, cadru natural, valoare a fondului construit, etc.

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, etc.

- **Utilizări interzise**

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

Art. 4

AP L I C A R E

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

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

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

Pentru zonele în care sunt amplasate monumente istorice sau de arhitectură este necesară protecția câmpului vizual al monumentelor în scopul valorificării maxime a relației , obiect , obiect de arhitectură și spațiul urban.

Astfel, acolo unde este cazul , se vor institui servituții ,, a nu se construi ,, / ,, înălțime maximă ,, , admisă , în conformitate cu prevederile Codului Civil , art. 622 .

Se pot ivi situații de acest gen în :

- UTR – nr. 1 – sanatoriul de Copii (Cazinoul Militar)
- UTR – nr. 3 – Pavilionul ,, Palace ,, și celelalte clădiri vechi (Pavilionul de Băi , Policlinica , Cinematograful , Vila Nușa)
- UTR – nr. 4 – Zona Centrală istorică
- UTR- nr. 5 – Vila Silva ;
- UTR – nr. – 6 – Biserica Sf. Ion.

A se consulta lista monumentelor istorice și lista clădirilor cu valoare arhitecturală care pot solicita astfel de măsuri consemnate și justificate în urma elaborării de documentații tip PUZ /PUD.

Listele amintite sunt incluse în memoriu general al PUG – Băile Govora .

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

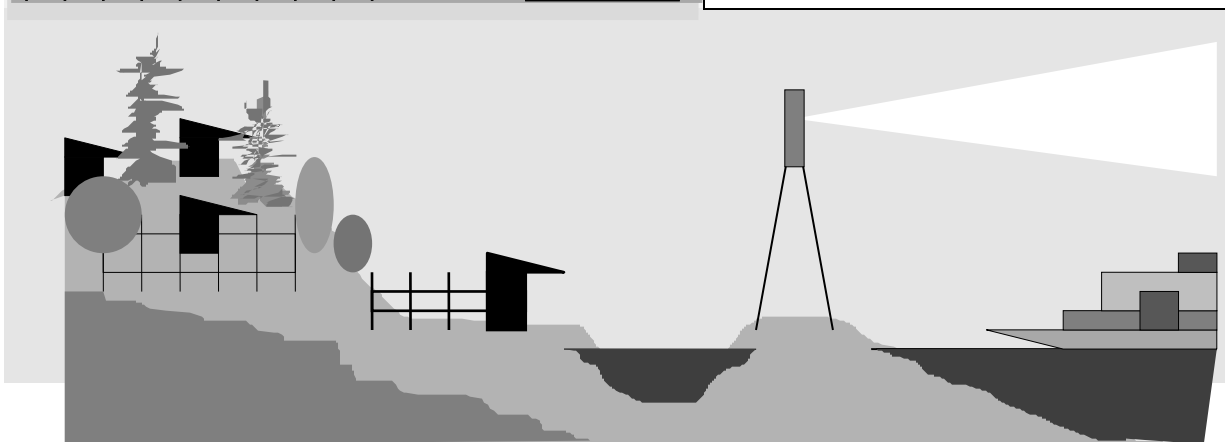
Autoritățile administrației publice locale vor ține seama la elaborarea regulamentelor locale de urbanism, atât de principiile generale conținute în prezentul articol, cât și de condițiile și tendințele specifice de dezvoltare a localităților, concretizate în normele locale de ocupare a terenurilor.



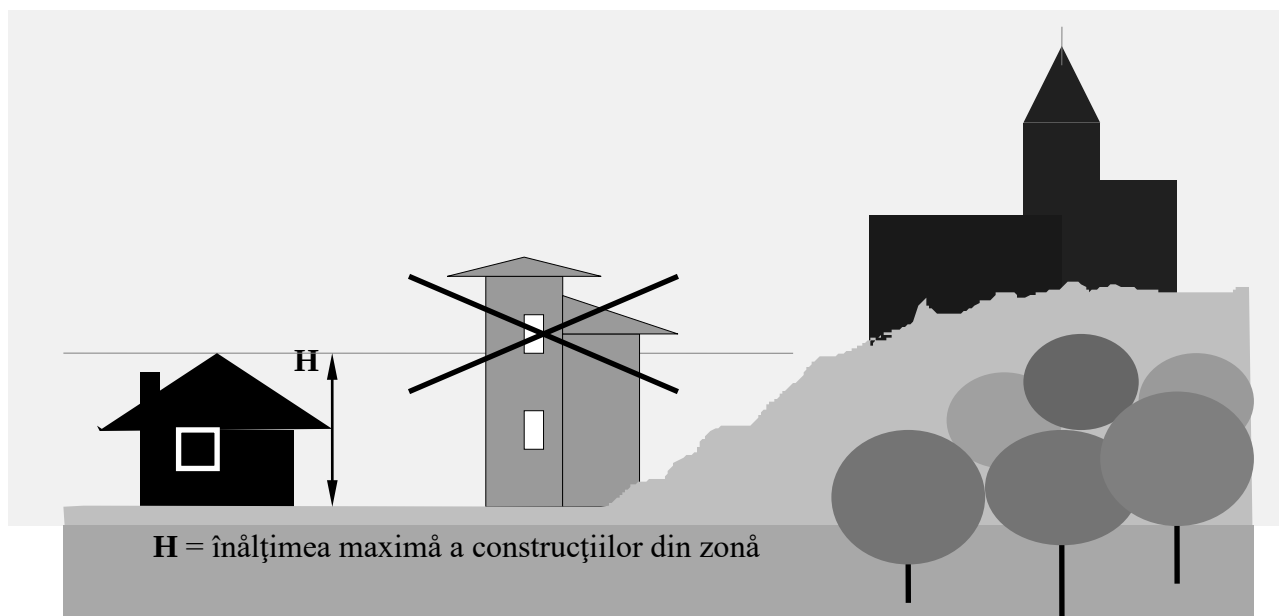
Pentru dezvoltarea turismului, statul român sprijină persoanele autorizate potrivit legii care asigură servicii turistice în pensiune sau în ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atracție turistică.

Consiliile locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele și în condițiile prevăzute de lege, suprafețele de teren necesare construirii, dezvoltării și exploatării de pensiuni și ferme agroturistice.

(Legea nr. 145 / 1994)

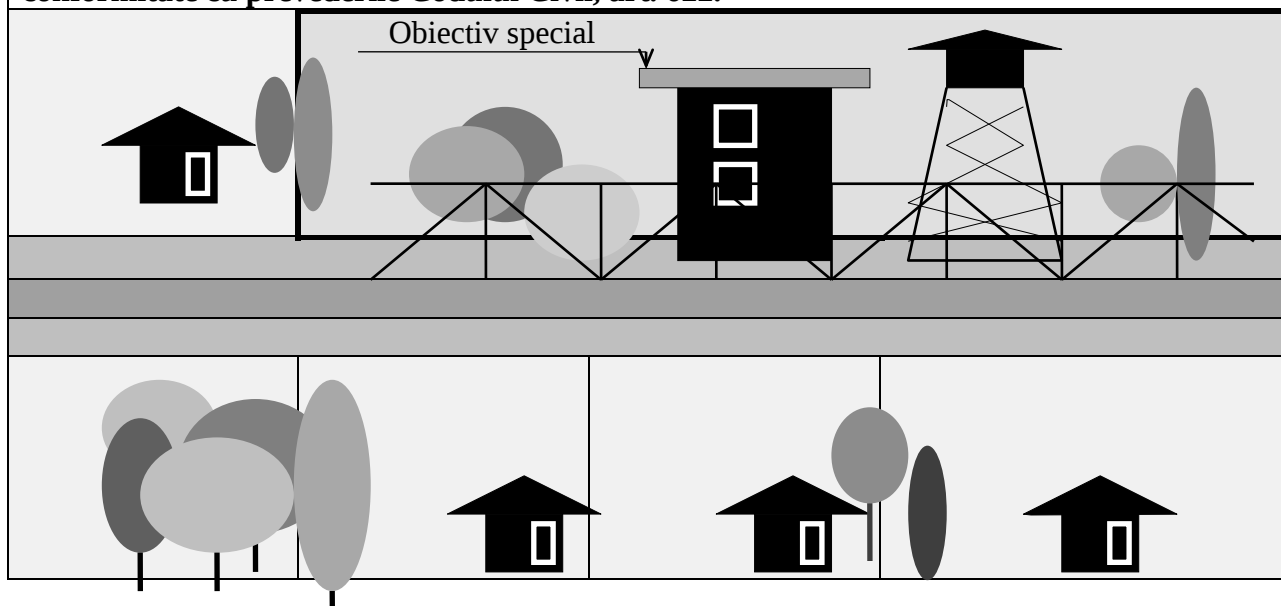


Planurile urbanistice generale ale localităților situate în zona de graniță, în zona riverană Dunării și Litoralului Mării Negre și în zonele de traversare a Carpaților vor fi avizate în conformitate cu Ordinul nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI.



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

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



MAPN prin Statul Major General, MI și SRI, avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa **în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.** (Ordinul nr. 34/N/M. 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI)

Articolul 5 - Suprafețe împădurite

- (1) **Autorizarea exechutării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă . În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor , exploatărilor silvice și culturilor forestiere . La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră .**
- (2) **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor , cu avizul conform al Ministerului Apelor , 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.**

1 - 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).

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 împăduși).

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.

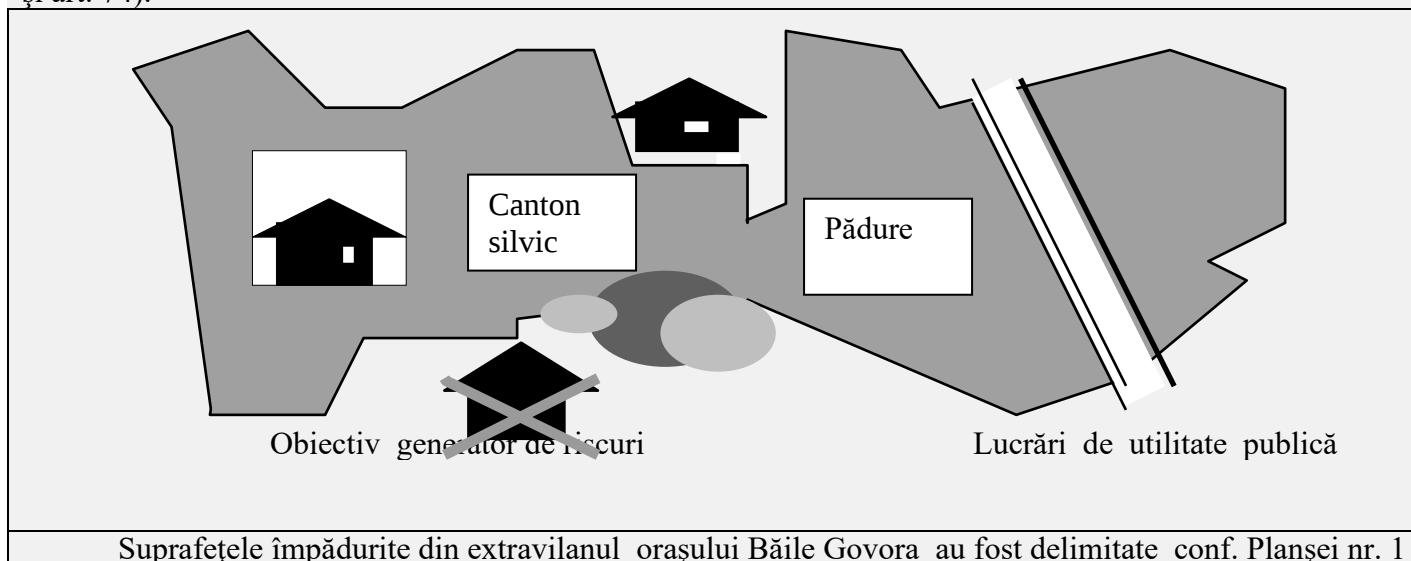
- **Utilizări permise cu condiții**

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).



Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Baile Govora au fost delimitate conf. Planșei nr. 1

(Încadrare în Teritoriu) și se supun prevederilor art. 5 din R.G.U. . Suprafața ocupată de păduri este de 636 ha și reprezintă 47.7 % . Tocmai acest aspect al ponderii masive a fondului forestier în jurul stațiunii , reprezintă avantajul natural atât de prețios cu efect benefic în activitățile balneo – turistice

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată , datorită valorii ecologice și economice a acestora , este interzisă prin lege cu excepția utilizatorilor permise de Codul Silvic .

Prin respectarea art. 5 se asigură conservarea unei bogății naționale - pădurea – se limitează defrișărilor nejustificate .

Construcțiile și amenajările turistice vor putea fi amplasate (conf. Art. 5) numai la liziera pădurilor , cu avizul Ministerului Apelor , Pădurilor , Protecției Mediului și al Ministerului Turismului (Autoritatea Națională pentru Turism) .

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

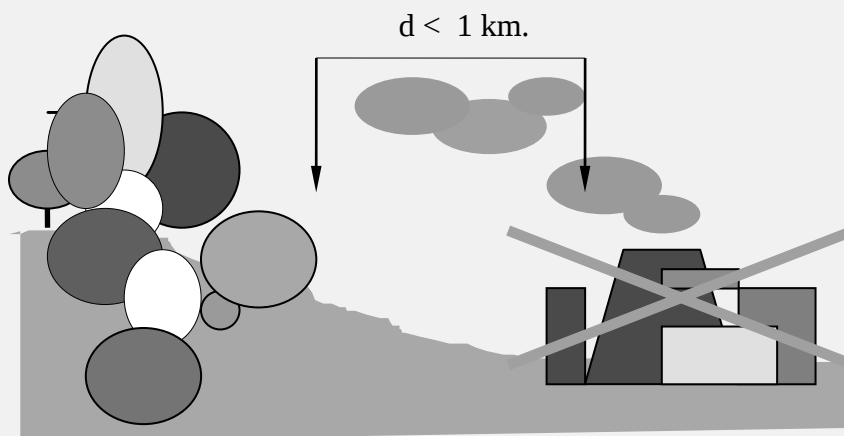
- Delimitarea suprafețelor împădurite pe planurile de amenajare a teritoriului administrativ sau pe planurile urbanistice generale ale localităților.

- Indicarea pe planșe în Planul Urbanistic General a terenurilor ocupate de construcții și a servituților instituite.

Art. 5

EXEMPLIFICĂRI

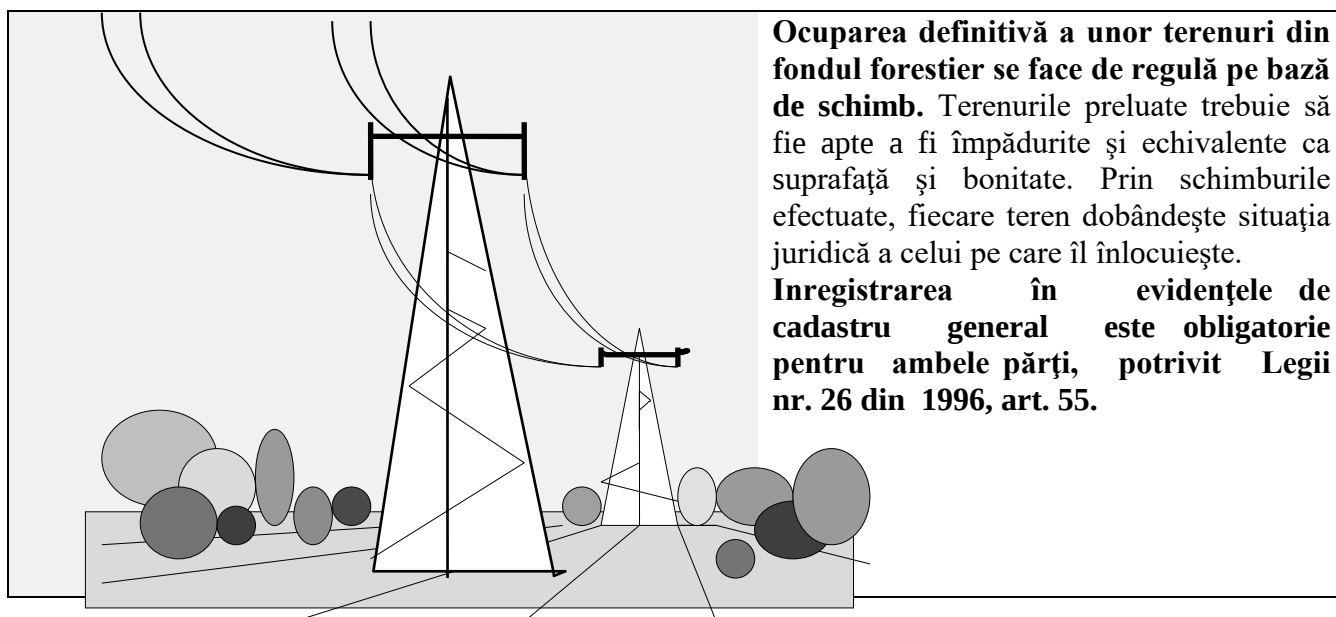
La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km. de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.



Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

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

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



Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Inregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie pentru ambele părți, potrivit Legii nr. 26 din 1996, art. 55.

Articolul 6 - Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art. 6

DETALIERI

1 - DEFINIȚIE

- **Substanțele minerale utile** ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

în zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Aplicarea prevederilor art. 6 poate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor ce conțin resurse ale subsolului:

- **Utilizări permise**

Construcții industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

- **Utilizări permise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

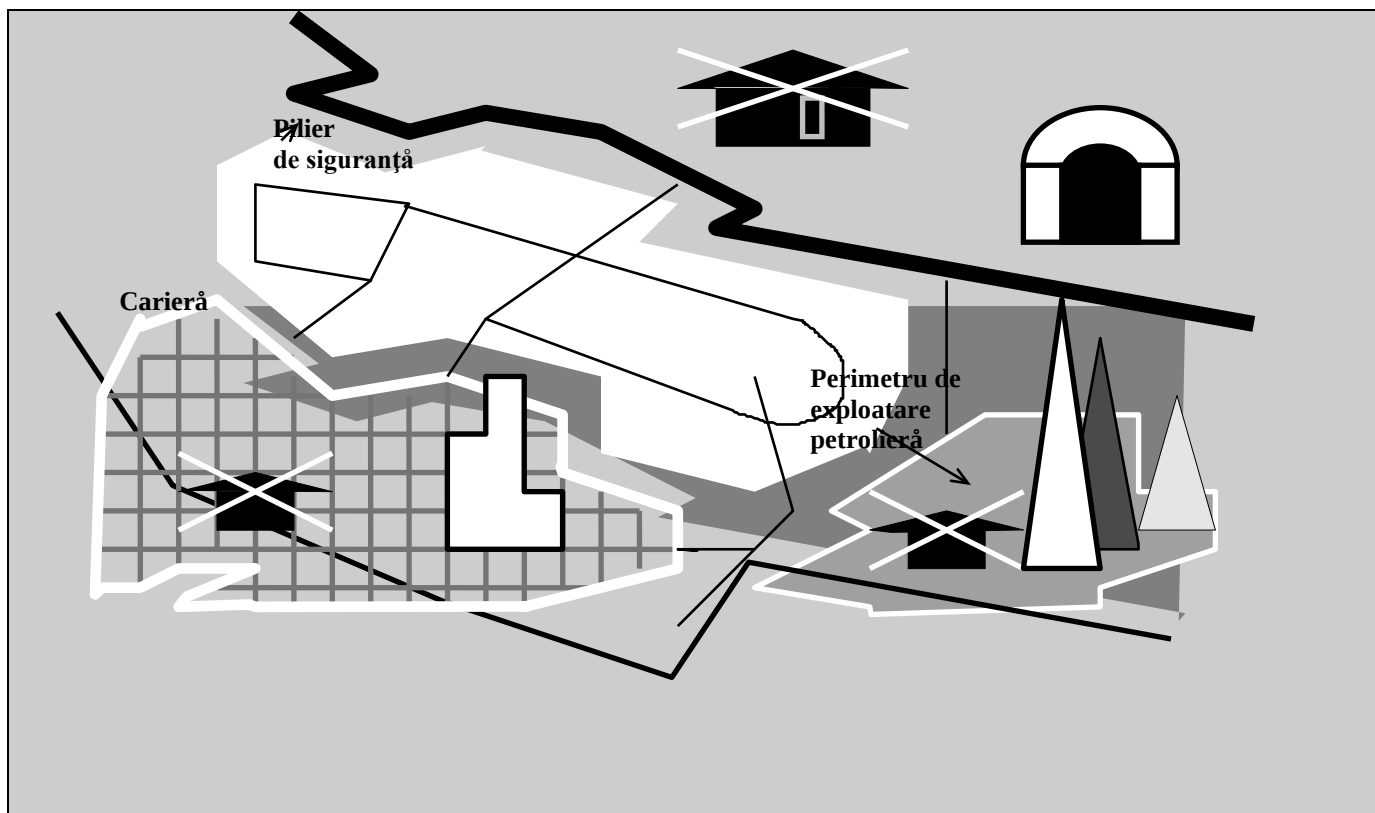
Stațiunea balneo climaterică Băile Govora este amplasată pe un teren care conține în subsolul său un zăcământ bogat de ape minerale. Potrivit art. 6 din R.G.U. este necesar un studiu de impact aprobat conform legii (alin. 3) pentru a se concretiza modalitatea de exploatare. În cazul stațiunilor balneo – climaterice, este necesară totuși o abordare specifică acestui aspect, deoarece orașul s-a dezvoltat istoric tocmai datorită acestui zăcământ și după ce a început exploatarea lui.

Este necesară o recunoaștere oficială a perimetrului de protecție cu zona de restricție a zăcământului hidromineral, precum și stabilirea unor limite legate de adâncimea maximă de fundare, volume și presiuni care să nu afecteze stabilitatea construcțiilor, integritatea zăcământului etc.

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a zonelor cu resurse minerale identificate.

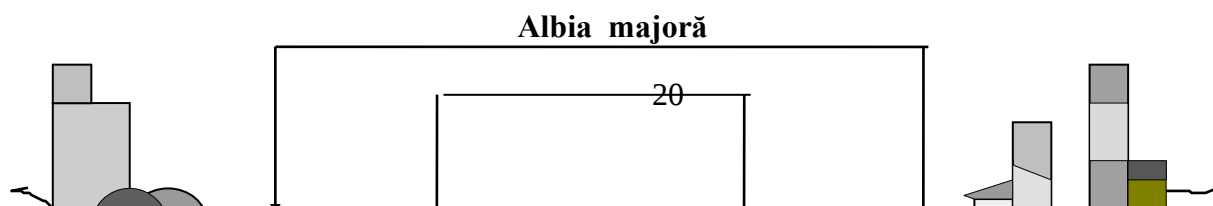
- Indicarea pe planșe a perimetrelor de exploatare și protecție sau a pilierului de siguranță, după caz și instituirea prin regulament a interdicției de construire.



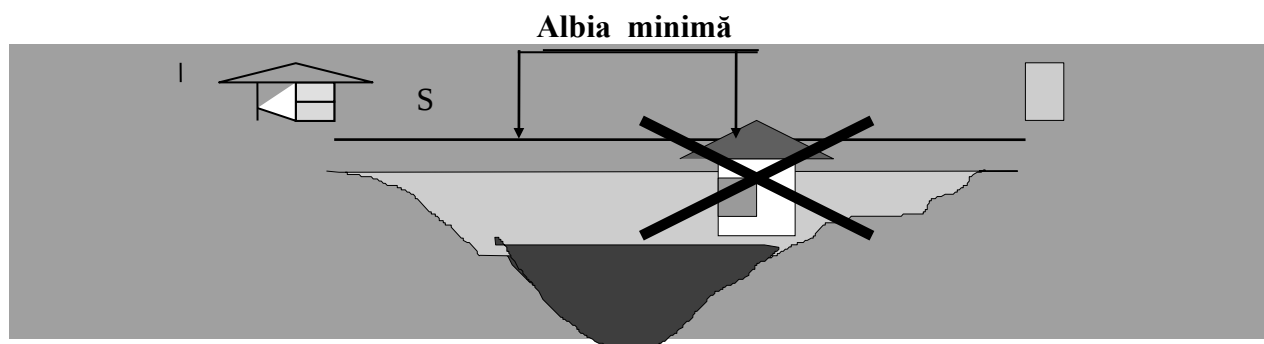
Construcțiile **din afara perimetrelor de protecție sau a pilierului de siguranță** se vor autoriza cu condiția unor **măsuri suplimentare de protecție**. În acest scop sunt necesare **studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor**, (modificarea structurii geomorfologice, distrugerea echilibrului fizic și hidrogeologic al rocilor, surpări, scufundări, precum și poluare complexă (apă, aer, sol), datorată depozitelor de steril).

Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.



Albia minoră



Art. 7

DETALIERI

1 - DEFINIȚII

- **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren **inundabilă** din valea naturală a unui curs de apă.
- **Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Art. 7

PRECIZĂRI

Aplicarea prevederilor articolului 7 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea 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.

Cursul de apă care influențează stațiunea este pârâul Hința care necesită o atenție deosebită ca element esențial în valorificarea spațiului urban.

Amintim din nou în acest context, necesitatea realizării unei amenajări peisagere a albiei pârâului Hința într-o concepție unitară cu întreaga stațiune, singura posibilitate de valorificare complexă a tuturor posibilităților fie naturale, fie propuse.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se va realiza de către Regia Autonomă „APELE ROMÂNE”, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice

La alimentarea cu apă a orașului Băile Govora se va ține seama de normele de igienă și recomandările privind modul de viață al populației, prin luarea de măsuri severe în zonele de captare, pe

baza avizului organelor de specialitate (H.G. 101 / 1997) , întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (puțuri , izvoare , sonde , fântâni) se asigură de către beneficiar prin instituirea de perimetre de protecție sanitară determinate de organismele abilitate .

Art. 7

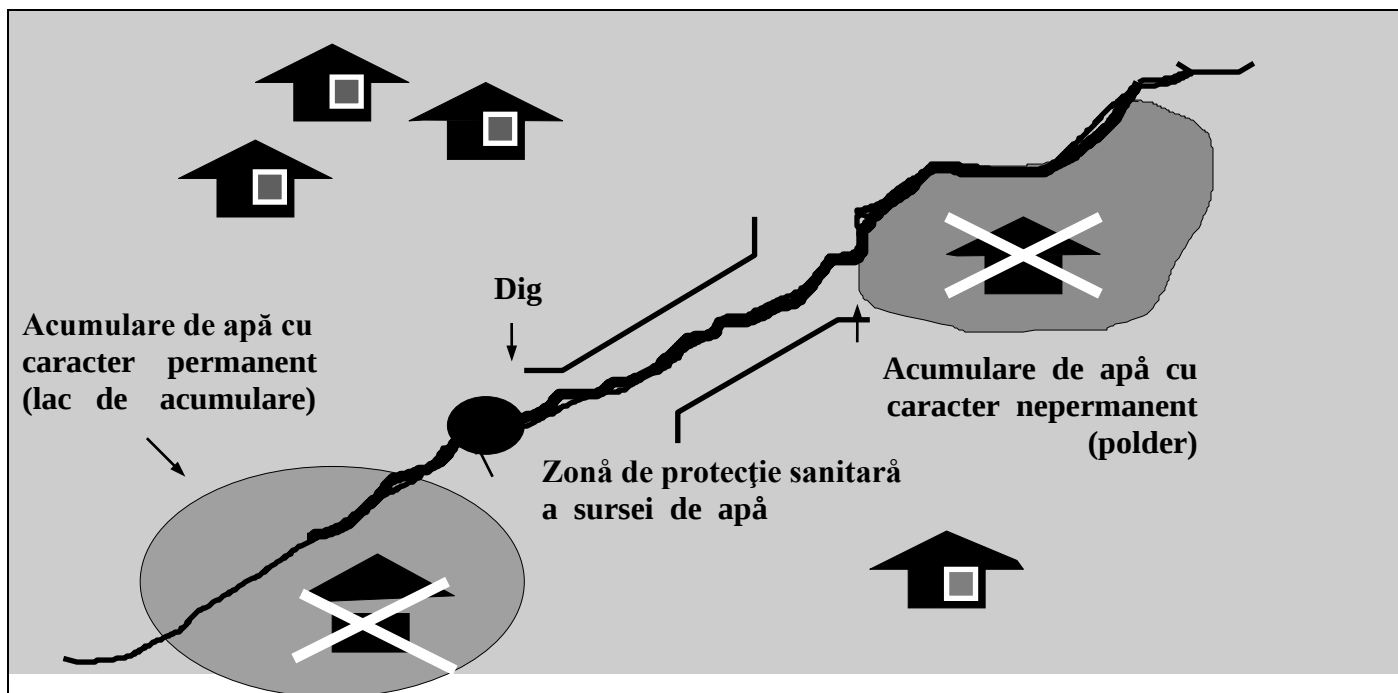
APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a suprafețelor ocupate de albiile minore și majore ale cursurilor de apă, a zonelor de protecție sanitară a surselor de apă și a zonelor de protecție hidrogeologică, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor, conținute în cadastrul întocmit prin grija autorității competente.
- Stabilirea prin Regulamentul local de urbanism a măsurilor de protecție sanitară graduală a obiectivelor în condițiile legii.

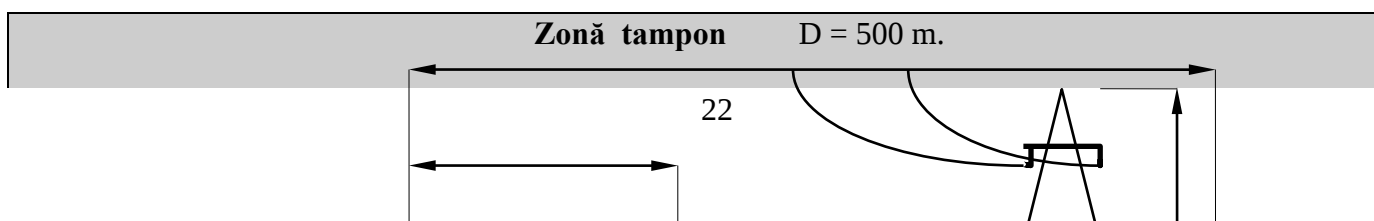
Art. 7

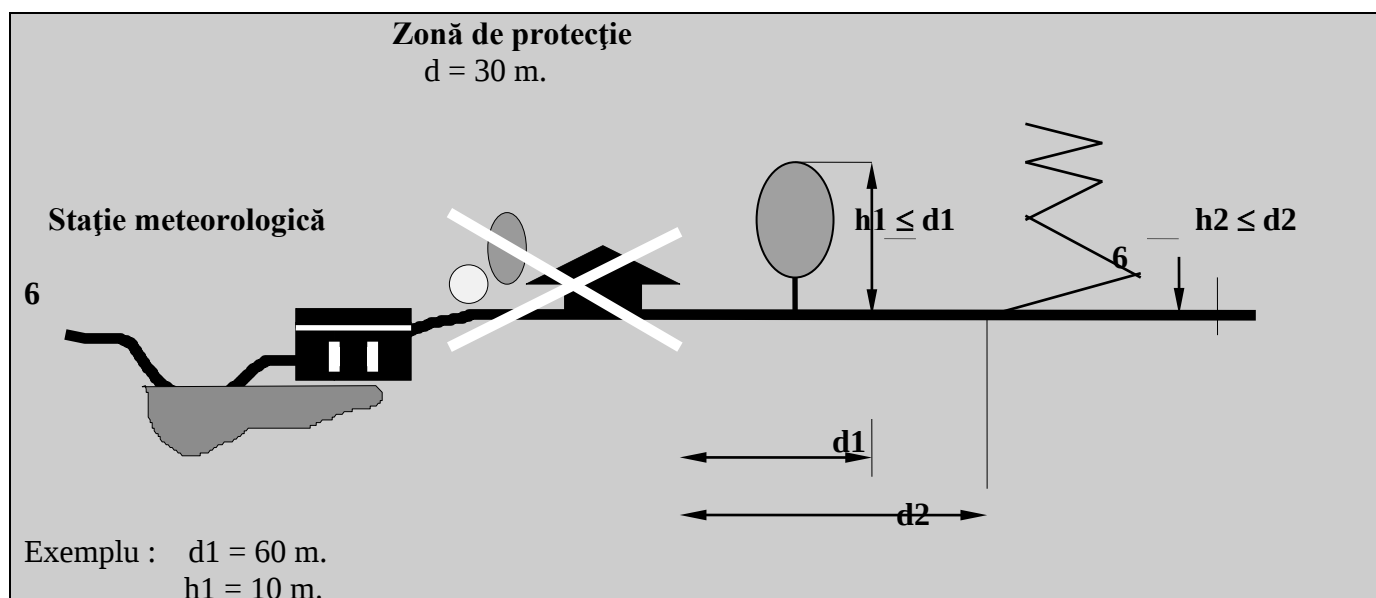
EXEMPLIFICĂRI



În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru : albia minoră a cursurilor de apă, suprafața lacurilor naturale sau a bălților și țărmul mării, suprafața lacurilor de acumulare, suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, construcții hidrometeorologice, captări de apă.

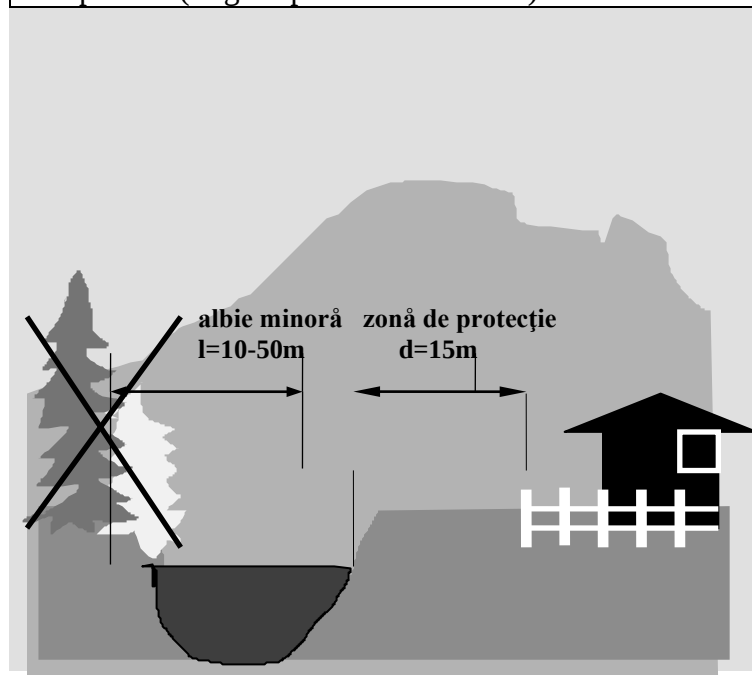
În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara **albiilor majore** ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.





În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă a căror lățime este de 30 m.** În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterește.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (Legea apelor nr. 107/1996).



Pentru asigurarea **accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice**, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie **zone de protecție** conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și

aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

Art. 8

DETALIERI

1 - 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 unicate sau rare.

Art. 8

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.

Teritoriul administrativ al orașului Băile Govora beneficiază de prezența unor spații naturale cu valoare peisagistică deosebită, acest aspect fiind specific și unanim recunoscut. Ținând seama de aceste minime indicii, considerăm ca necesară identificarea și delimitarea zonelor naturale cu valențe peisagistice deosebite care pot reprezenta elemente de interes turistic pentru cetățenii aflați la tratament în stațiuni sau turiști.

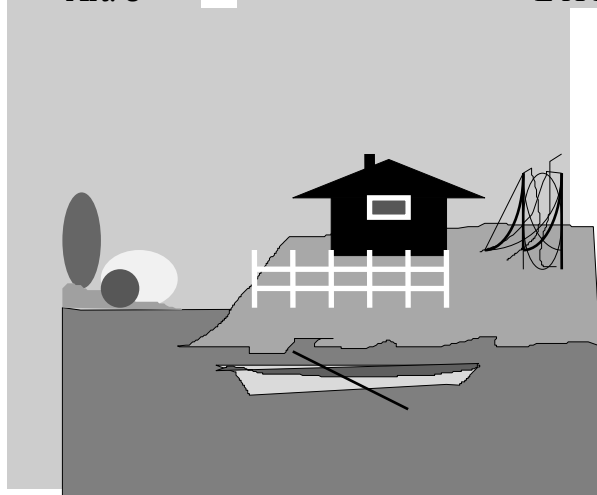
De asemenea este necesară instituirea de măsuri de protecție a acestor situri care să urmărească conservarea – valorificarea lor în conformitate cu art. 8 – R.G.U.

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM:

- Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a zonelor naturale protejate de interes național sau local, stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.
- Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii și stabilirea condițiilor de executare a construcțiilor.

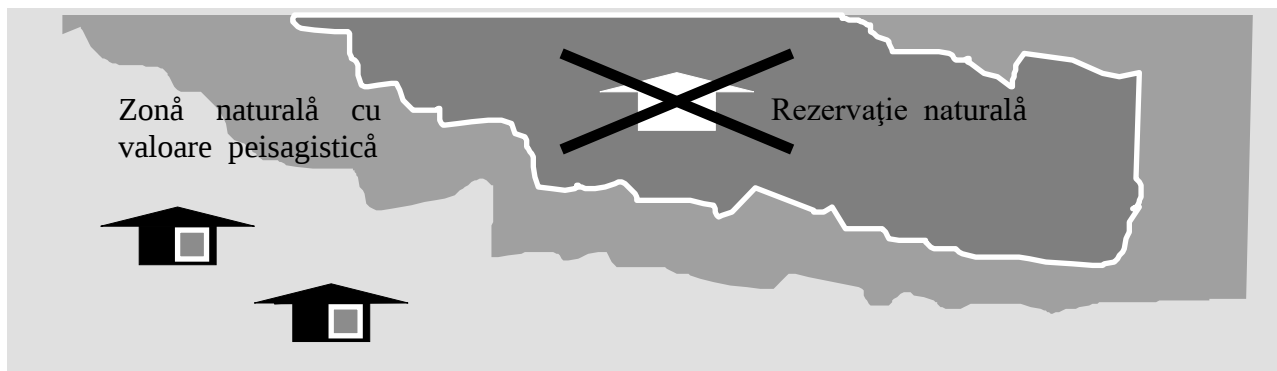
Art. 8

EXEMPLIFICĂRI



Persoanele fizice sau juridice care dețin cu titlu de proprietate terenuri pe teritoriul Rezervației Biosferei "Delta Dunării" **sunt obligate să le gospodărească prin mijloace ecologice admise, tradiționale sau recomandate de autoritățile științifice.**

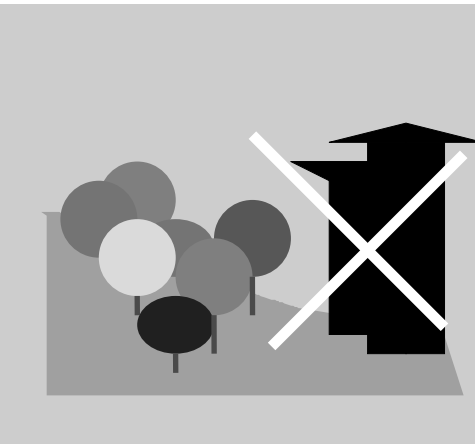
Pentru valorificarea resurselor terestre și acvatice din zonele valorificabile economic, administrația rezervației, propune Guvernului **concesionarea, în condițiile legii, a unor suprafețe de terenuri agenților economici autorizați și populației locale, care are drept de preempțiune (Legea nr. 82 / 1993).**



Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea **regimului de protecție specială** a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și a monumentelor naturii. **Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și**

în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora (Legea nr. 137 / 1995).

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului **atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții** (H.G. nr. 31 / 1996).



Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora (Legea nr. 137 / 1995).

Articolul 9 - Zone construite protejate

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

Art. 9

DETALIERI

1 - 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 cărei 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.

Art. 9

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 articolului 9 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 compromis aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

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

În intravilanul orașului Băile Govora există numeroase construcții incluse pe lista monumentelor istorice și altele pe lista clădirilor cu valoare arhitecturală care presupun măsuri de protecție și valorificare. Acestea sunt nominalizate la capitolele specifice și prin Planul Urbanistic al Orașului au primit zone de protecție, potrivit legii la care se pot adăuga și alte măsuri de valorificare ce vor fi specificate prin studii de detaliu, în cazul unor documentații de urbanism necesare (PUZ - PUD). Clădirile cu valoare arhitecturală deosebită au o importanță vitală pentru stațiune, deoarece fiecare în parte prin prezența sa în cadrul localității își aduce aportul substanțial la realizarea unui spațiu urban cu specific balneo – turistic.

Astfel solicităm din partea administrației locale o politică de conservare a acestor valori, de renovare și integrare cu scopul valorificării maxime.

Recomandăm în acest sens impunerea unui regim de protecție de interes local după ce lista respectivă a fost supusă aprobării Consiliului Local.

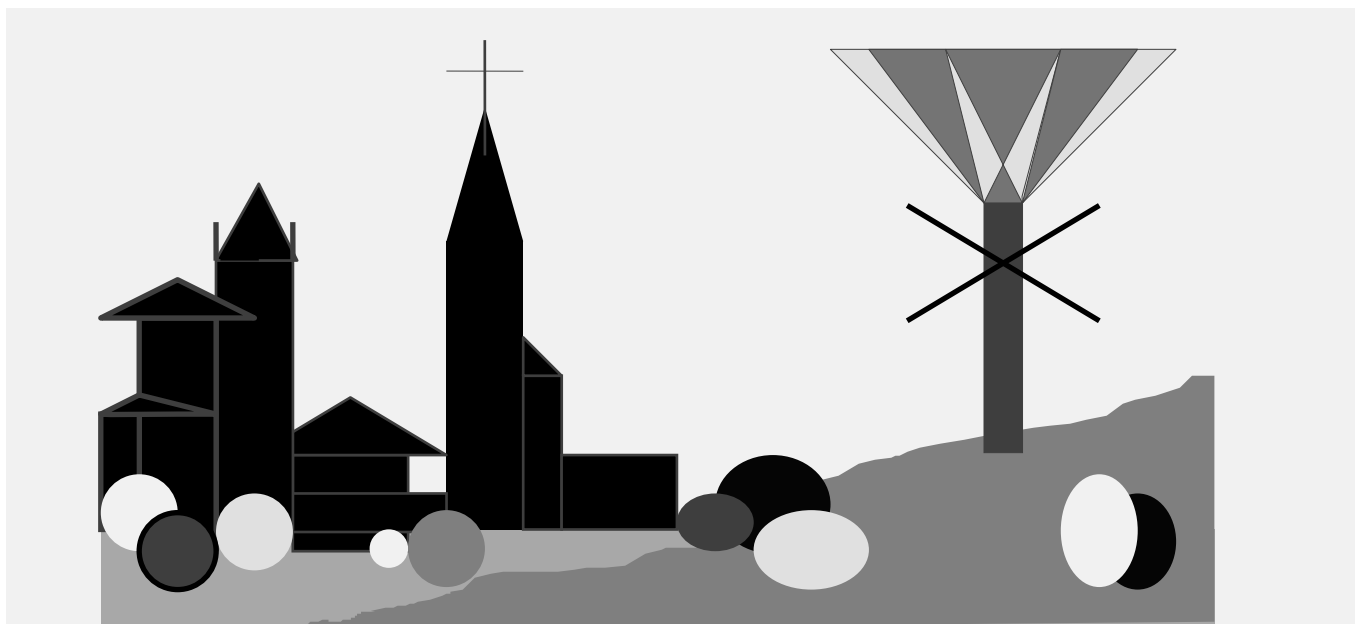
În jurul localității există mai multe situri cu potențial arheologic care rămân în regimul de protecție . Orice săpătură în această zonă va fi supravegheată de arheologi , sau în cazul semnalării de vestigii , reprezentanții Primăriei locale vor solicita asistența de specialitate din partea Muzeului Județean .

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Indicarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a monumentelor istorice cu zonele de protecție respective delimitate conform prevederilor Legii nr. 41/1995 , articol unic, alin.(e).
- Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii, precum și a servituților impuse pentru punerea în valoare a construcției, ansamblului, sitului, etc., clasate ca monumente.
-

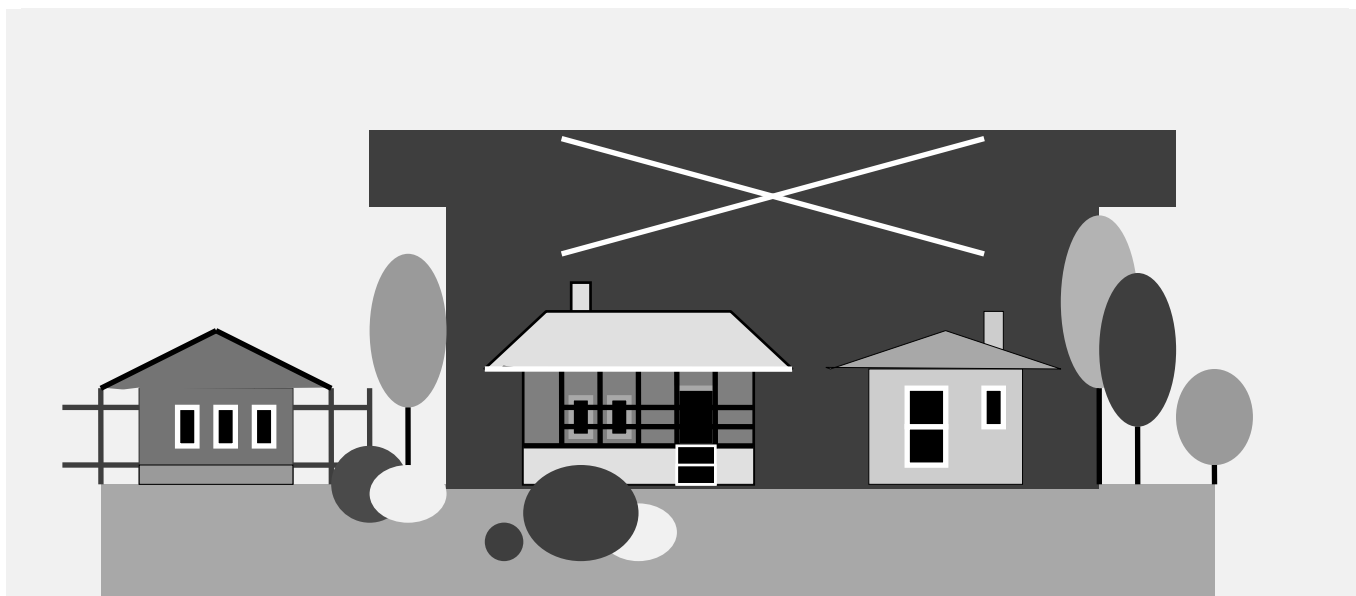
Art. 9

EXEMPLIFICĂRI

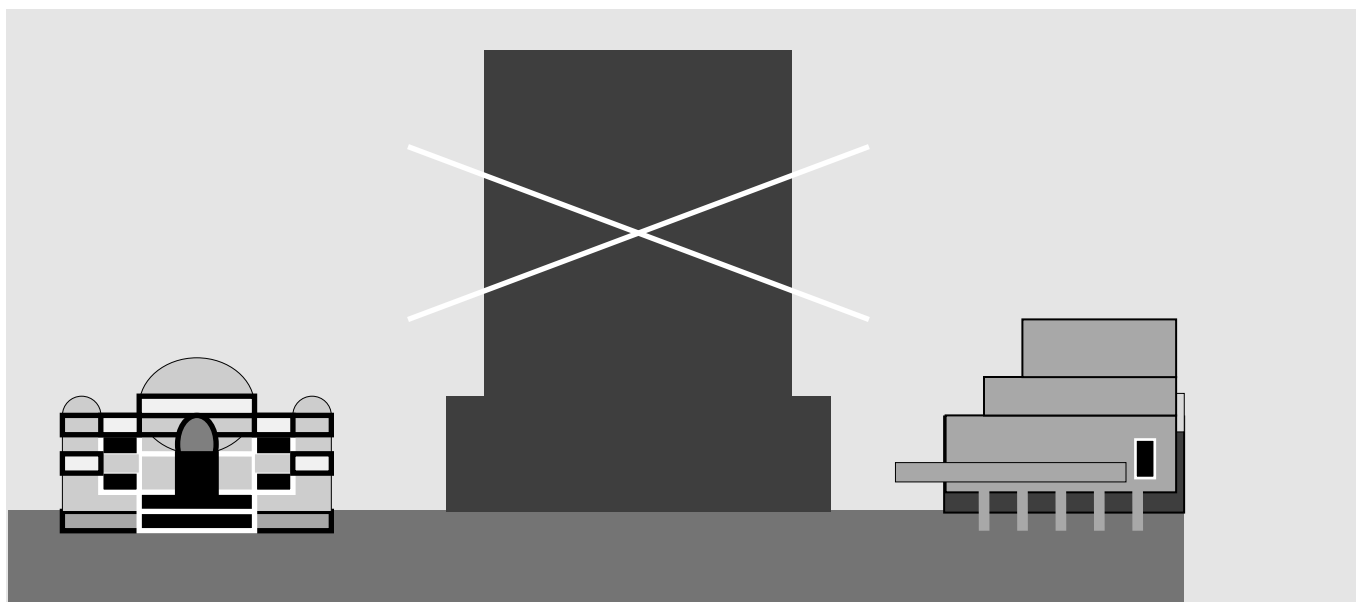


Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Prin avizul **conform** al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.



Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.



Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor, etc.).

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

Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale

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

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

Art. 10

DETALIERI

1 - 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, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Art. 10

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, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, 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.

Orașul Băile Govora se numără printre localitățile cu probleme în ceea ce privește stabilitatea solului . Aceste zone au fost identificate și nominalizate în capitolul de specialitate și au primit restricție de construire definitivă , consolidarea lor nefiind posibilă pentru moment .

Astfel de situații sunt semnalate în .

- UTR nr. 1 - str. Lalelelor și str. Teilor ;
- UTR nr.2 - str. Eroilor;
- UTR nr. 4 - str. Tudor Vladimirescu ;
- UTR nr.6 - str. Mărășești .

nu este exclusă apariția altor zone cu alunecări de teren , dată fiind o structură geologică instabilă , specifică reliefului subcarpatic , caracteristic stațiunii.

Art. 10

APLICARE

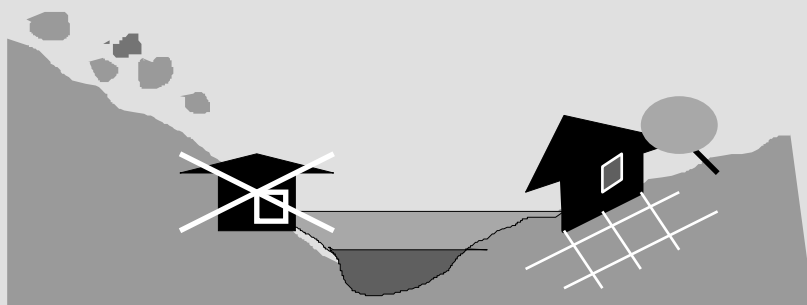
VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Indicarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a zonelor ce prezintă riscuri naturale, delimitate și aprobate prin hotărârea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București și stabilirea interdicției de construire pentru zonele respective.

- Indicarea pe planuri a construcțiilor și amenajărilor admise pentru limitarea și eliminarea efectelor riscurilor naturale și stabilirea reglementărilor urbanistice în conformitate cu prevederile Legii nr. 10 / 1995 și Ordinului nr. 62/N/19.0/288/1955 din 1998 al MLPAT, DAPL și MAPPM.

Art. 10

EXEMPLIFICĂRI



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.536/1997 -Norme de igienă).

MLPAT întocmește, în colaborare cu instituțiile specializate, prescripții de proiectare, execuție și control la solicitări seismice pentru activitatea de construcții; avizează, în condițiile legii, măsurile de protecție antiseismică; controlează respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ce cuprind construcții și instalații cu risc potențial major, delimitând zonele de protecție ale acestora (OG nr.47/1994).	ZONAREA SEISMICĂ A TERITORIULUI ROMÂNIEI
---	---

Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11

DETALIERI

1 - 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 românești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.
- **Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.
- **Servituțile de utilitate publică** reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

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

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

- **Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelilor 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 servituților 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**

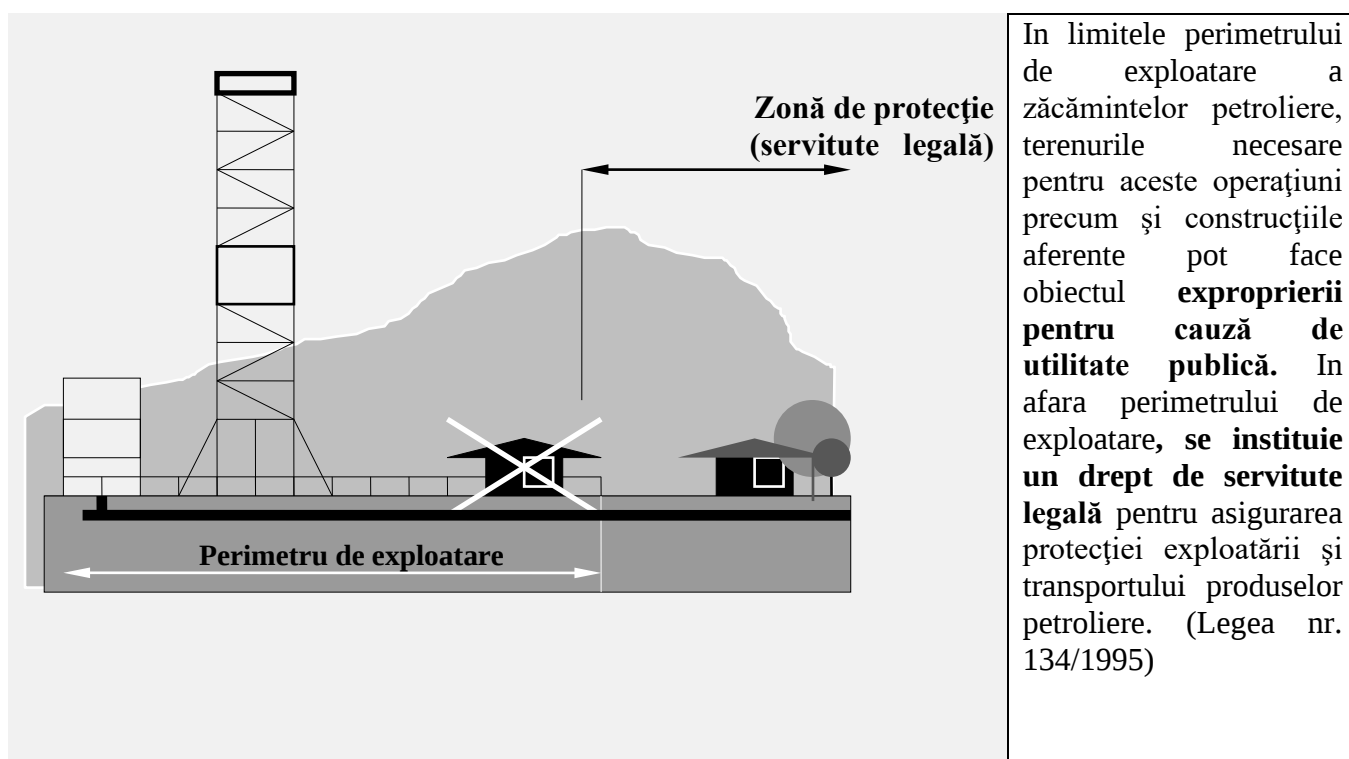
Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor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

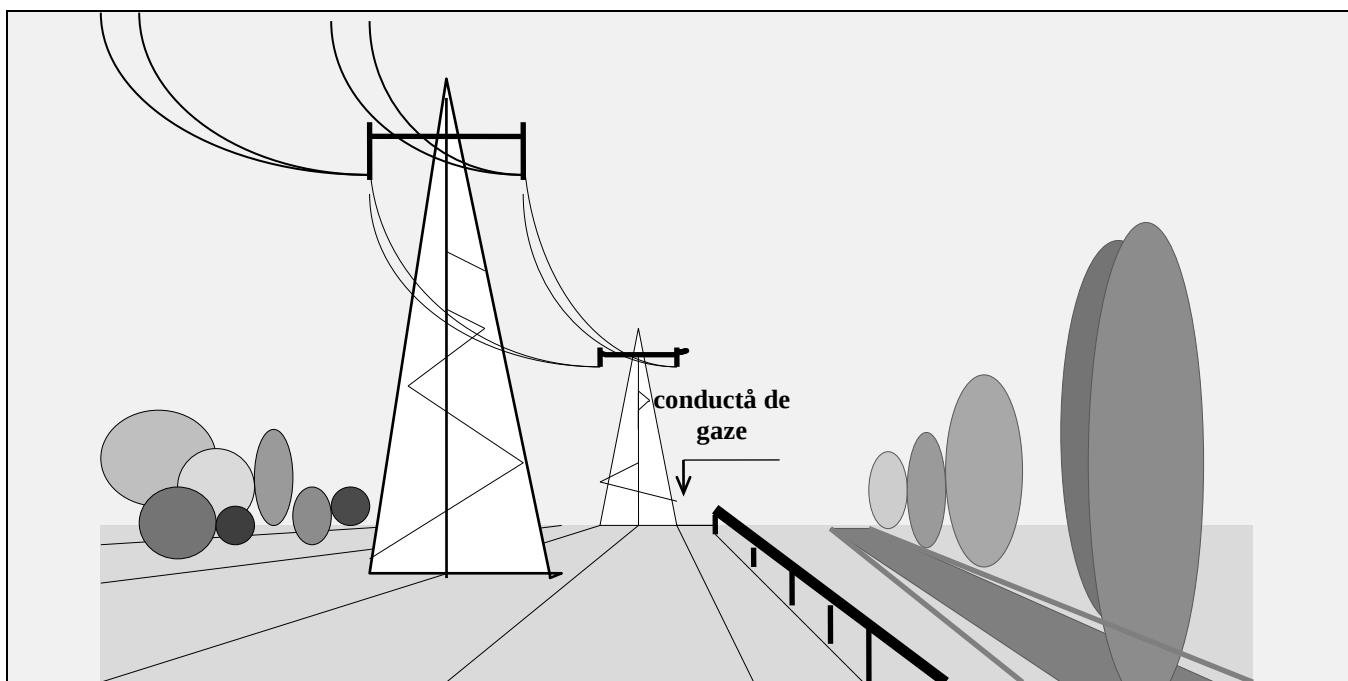
Exceptând traseele rețelilor tehnico – edilitare și căilor de comunicație precum și al câtorva zone slab reprezentate, orașul Băile Govora având puține unități industriale și cu specific nepoluant, are pentru moment, implicații minimale în acest domeniu.

Este însă necesar a se ține seama de prevederile articolului de mai sus, chiar și în această situație, dată fiind importanța asigurării siguranței construcțiilor și apărarea interesului public în relație cu situația reală din teren.

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- înscrierea în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a surselor potențiale generatoare de riscuri tehnologice și a zonelor de protecție a acestora; stabilirea servituților și a reglementărilor urbanistice.
- Zonarea funcțională a teritoriului cu respectarea principiului separării zonelor generatoare de riscuri tehnologice (industrie, servicii, etc.) de celelalte zone funcționale.





Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite și stații de distribuție carburanți, instalații electrice, centre populate și clădiri izolate, drumuri, căi ferate, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoaie, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND-3915 cu aprobarea ROMGAZ – MEDIAȘ.

Articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Art. 12

DETALIERI

1 - 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.**

Art. 12

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.

Relația funcțională între zone cu caractere diferite este, în cazul orașului Băile Govora, destul de bine realizată. Există câteva situații conflictuale semnalate în capitolele specifice și la care se adaugă realizarea de zone de protecție în jurul platformelor de exploatare a apelor minerale – sonde, puțuri și izvoare, precum și măsuri specifice de protecție pe traseele rețelei de distribuție a acestor ape, acolo unde este cazul.

Alte construcții generatoare de riscuri tehnologice amintim: posturi de transformare, mici unități de industrie ușoară și de depozitare, traseele de rețele și căi de comunicație, etc.

Art. 12

APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Stabilirea zonificării funcționale a localității și identificarea acelor zone funcționale în care pot fi amplasate construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.
- Stabilirea prin regulamentele locale de urbanism a condițiilor în care pot fi amplasate construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Art. 12

EXEMPLIFICĂRI

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de locuit.

(O.G.R. nr.108/1999).

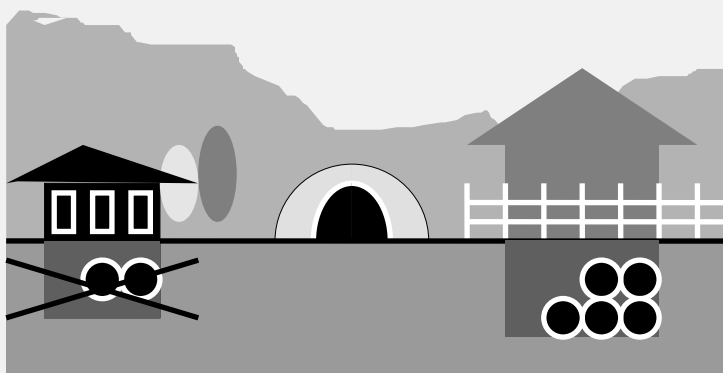
Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea **riscuri pentru populație** prin producerea de **zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante** se amplasează în clădiri separate, la o distanță de **minimum 15 m** măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

(Ordinul MS nr. 536/1997)

Materiale explozive pot fi depozitate numai în **spații special construite și amenajate** pe baza documentațiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protecția muncii.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive **în clădiri cu locuințe.**

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane **de materii explozive**, nelegate de rețeaua minei, **trebuie împrejmuit.** (Legea nr. 196 / 1995)



Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 13

DETALIERI

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

Art. 13

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:

• Ulizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

• Utilizări interzise

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

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

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

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

Art. 13

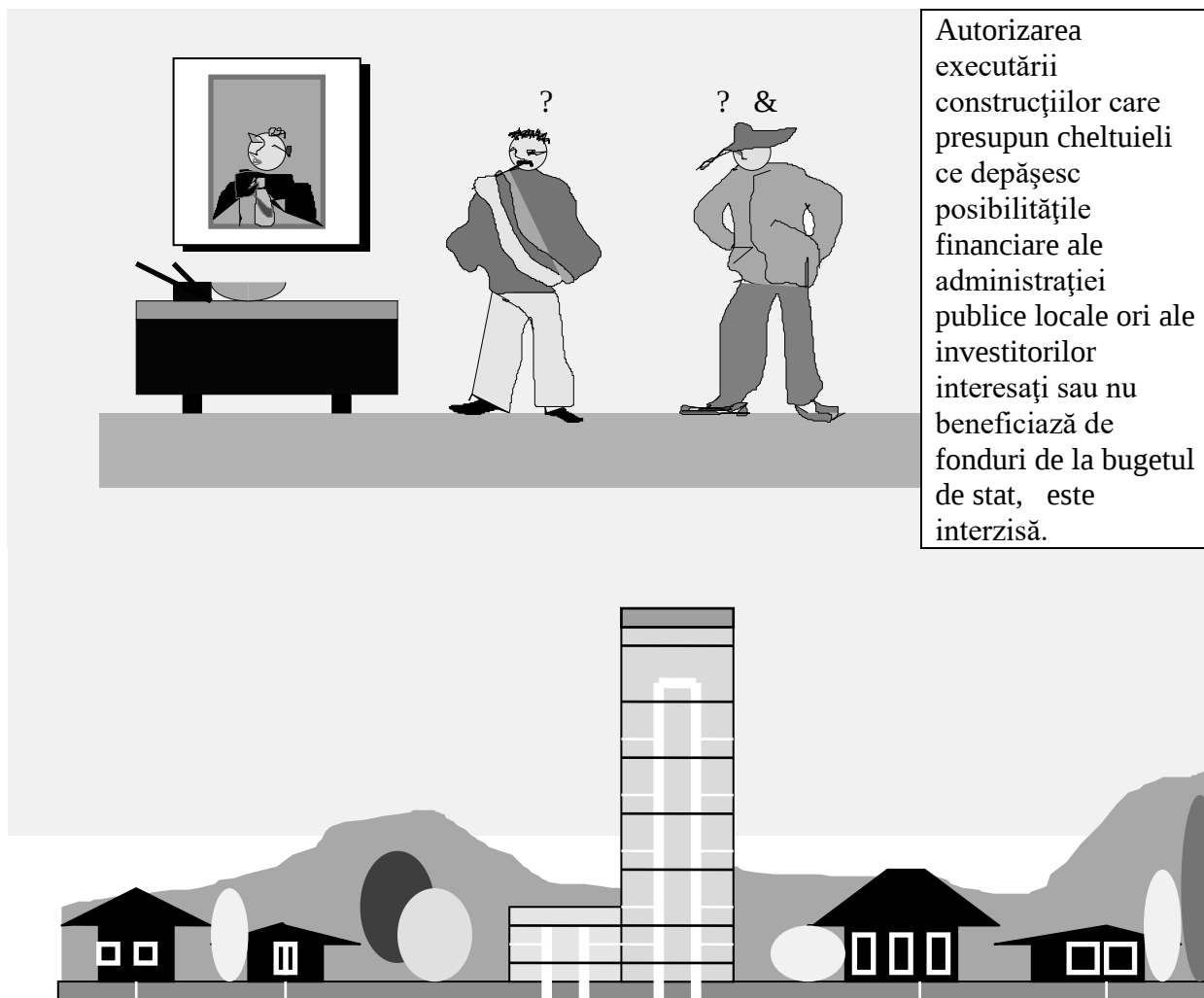
APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM:

- Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a zonelor de protecție sanitară și a servituților legal instituite.
- Elaborarea studiilor de fundamentare referitoare la echiparea edilitară a teritoriului (capacități, grad de acoperire), cu evidențierea disfuncționalităților și propuneri de remediere a acestora.
- Zonarea funcțională a teritoriului cu respectarea principiului separării zonelor de locuit de zonele necesare desfășurării activităților de gospodărie comunală.
- Indicarea pe planuri a construcțiilor și amenajărilor admise, cu sau fără prescripții, precum și elaborarea reglementărilor urbanistice în conformitate cu prevederile legilor.

Art. 13

EXEMPLIFICĂRI



Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Articolul 14 - 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) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 14

DETALIERI

1 - DEFINIȚII

- **Destinația terenurilor** reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- **Funcțiunile urbane** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.
- **Țesutul urban** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelor de construcții, etc.

Art. 14

PRECIZĂRI

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.).

- Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.
- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora. În acest sens, trebuie menționate construcțiile noi din **zonele protejate** care, deși pot fi compatibile funcțional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condițiile cuprinse în articolele 8 și 9 ale prezentului Regulament.

Art. 14

APLICARE

1. MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI 1

În Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism sunt prezentate în principal **recomandări de amplasare** a instituțiilor și serviciilor de interes public.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare:

- Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone urbane, după caz, **ca funcțiune complementară**.

- Amplasarea **în zone cu funcțiuni complexe** (zonele centrale și zonele mixte, reprezentate de regulă de centrele de cartier ale localităților mai mari de 30.000 locuitori, ce prezintă subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte).

- Amplasarea **în zone sau subzone specializate**, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (campusuri universitare, zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în Anexa nr. 1 impune următoarele precizări:

1.1. Construcții administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități urbane, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.

1.3. Construcții comerciale

1.3.5. Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).

1.3.6. Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

Funcționarea lor este condiționată de obținerea autorizației de mediu.

1.3.7. Serviciile industriale vor fi amplasate de regulă în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.

1.4. Construcții de cult

1.4.1. Lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

1.4.4. Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.

1.5. Construcții de cultură

Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.), vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

1.6. Construcții de învățământ

1.6.7. Construcțiile pentru învățământ superior vor putea fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității, organizate în campusuri universitare sau izolate.

1.7. Construcții pentru sănătate

1.7.6. Dispensarele urbane pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

1.8. Construcții și amenajări sportive

Stadioanele, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodroamele, patinoarele, piste pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.

1.10. Construcții de turism

Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul general de urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii.

Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează de regulă în afara localităților, în zone specializate pentru turism.

Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare stabilite prin prezentul Regulament sau în documentațiile de urbanism.

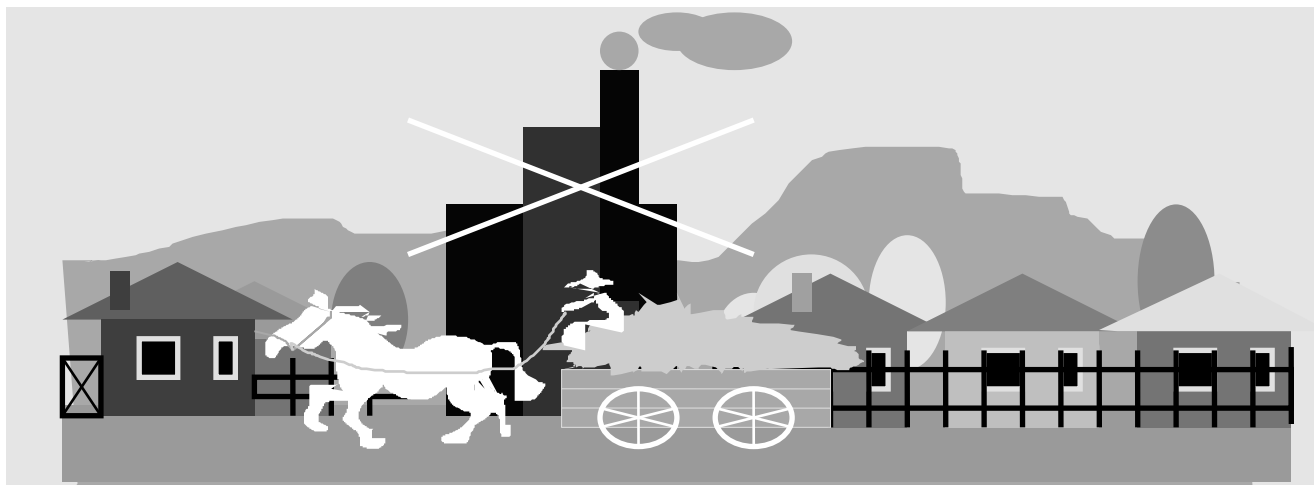
Zonificarea funcțională a orașului Băile Govora a ținut seama de funcțiunea dominantă instituită prin tradiție, fenomen care la scara stațiunii s-a realizat firesc, cu unele disfuncțiuni inerente unei dezvoltări neregulate.

În continuare este necesară respectarea compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei și recomandăm în mod insistent conservarea țesutului urban și specificul conformării spațiale proprii în scopul păstrării în timp a unor zone urbane deja încheiate, ex. – situl istoric din zona centrală (UTR – 4).

Dorim să reamintim în acest context necesitatea păstrării precum și a dezvoltării pe baza unor studii de urbanism specifice (PUD – uri) a zonei balneare având ca centru de greutate Parcul Central și dotările aferente (UTR – 3).

Art. 14

E X E M P L I F I C A R E



Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale, de odihnă și agrement este interzisă.

Articolul 15 - Procentul de ocupare a terenului

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

Art. 15

D E T A L I E R I

1 - DEFINIȚII

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

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

- **Suprafața construită la sol** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.
- **Suprafața terenului considerat** este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

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

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

Art. 15

P R E C I Z Ă R I

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.

În sensul Anexei Nr. 2 a Regulamentului general de urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează **în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției**, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban 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.

Referitor la zonele în care urmează să fie amplasată construcția se impun următoarele precizări:

- **Destinația zonei** specificate la punctul 2.1, (subpunctele 2.1.1 2.1.7) se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul Planului urbanistic general.
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcelă** este considerat **limită superioară** de ocupare a terenului.
- **Construcțiile amplasate în zone centrale și/sau comerciale** specificate la subpunctele 2.1.1 și 2.1.2 pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis - înșiruite, în sistemul curților deschise sau închise) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone.
- **Zonele rurale** de la subpunctul 2.1.4, cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul orașelor sau satelor, ce pot fi delimitate ca subzone funcționale la întocmirea PUG.
- **Zonele rezidențiale**, specificate la subpunctul 2.1.5, reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin PUG (zone și subzone funcționale) sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

Zonele de recreere de la subpunctul 2.1.7 sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare variatelor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt: unități pentru cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (pădure-parc) ș.a.

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.

- **Condițiile de amplasare în cadrul terenului** de la punctul 2.2 al Anexei nr. 2 la Regulamentul general de urbanism pentru categoriile de construcții specificate la subpunctele 2.2.1 2.2.4 se vor corela cu procente maxime de ocupare a terenului, după caz, îndeosebi pentru **zona rezidențială**.

- Procentul de ocupare a terenurilor cu construcții va fi stabilit prin corelarea art. 15 cu prevederile articolelor Regulamentului general de urbanism și în primul rând cu:

art. 23 - Amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor față de acesta în conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus).

art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei).

art. 25 și art. 26 - Accese carosabile și pietonale (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelelor ocupate de acestea, în cazul accesului direct sau prin servitute de trecere).

art. 31 - înălțimea construcțiilor (pentru stabilirea configurației volumetrice a clădirilor și determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului luând în calcul nivelurile supraterrane ale construcțiilor).

art. 33 - Parcaje (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelei ocupate de parcaje și garaje).

art. 34 - Spații verzi și plantate (pentru stabilirea procentului din suprafața parcelei ocupată de acestea, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 6).

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.

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

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

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

1 - 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.

Art. 16

P R E C I Z Ă R I

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.

Prin articolul 16 al R.G.U. se concretizează la un nivel strict, prioritatea lucrărilor de utilitate publică față de alte construcții, precum și realizarea unor documentații specifice de urbanism pentru autorizarea executării lor, aprobate conform legii.

Delimitarea acestor terenuri se stabilește prin documentații tehnice / studii de fezabilitate, în funcție de necesități și își păstrează cu strictețe destinația inițială.

Art. 16

A P L I C A R E

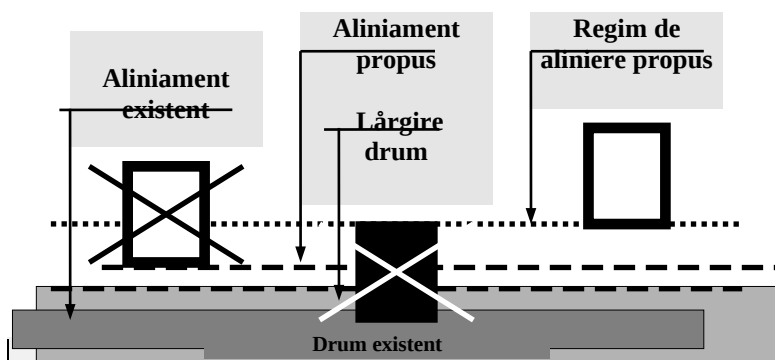
VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului localităților a terenurilor destinate lucrărilor de utilitate publică de interes național, prevăzute prin P.A.T.N., P.A.T.Z., P.A.T.J.

- Stabilirea prin PUG a terenurilor destinate lucrărilor de utilitate publică de interes local și elaborarea reglementărilor privind condițiile de realizare ale acestora în intravilanul și extravilanul localităților.

Art. 16

EXEMPLIFICĂRI



În localitățile urbane sau rurale pentru care au fost prevăzute prin documentații de urbanism deschiderea, alinierea sau lărgirea străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras din aliniamentul existent, în conformitate cu **regimul de aliniere** propus și aprobat odată cu aceste documentații.

Delimitarea terenurilor, a culoarelor și amplasamentelor necesare pentru căi de comunicație se stabilește prin documentații de urbanism și / sau amenajarea teritoriului și prin studii de fezabilitate aprobate potrivit legii. **Pe terenurile rezervate acestora se interzice autorizarea executării altor construcții definitive.**

(Legea nr. 71 / 1996)

2.3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Articolul 17 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 17

DETALIERI

1 - 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.

Art. 17

PRECIZĂRI

1 - MODUL DE UTILIZARE A ANEXEI NR. 3 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. 3 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.

3.3. 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.

3.5. 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.

3.10. Construcții de locuințe

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

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

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

În cazul stațiunii Băile Govora, dat fiind specificul balnear și turistic al acesteia, orientarea față de punctele cardinale a construcțiilor, cu problemele specifice: însorire, iluminat, confortul psihologic, rămân elemente esențiale în realizarea unui spațiu urban cu valențe ambientale deosebite. Acest aspect este hotărâtor în realizarea unui climat natural sănătos pentru cetățenii aflați la tratament și odihnă, pe o perioadă mai îndelungată, care trebuie să se bucure de avantajele legate de o orientare spațială judicioasă – vezi recomandările din anexa nr. 3, precum și de o maximă valorificare a avantajelor unui sit natural atât de bogat ca cel specific orașului Băile Govora.

Tinând seama de specificul stațiunii, cu construcții cu puține niveluri, problema însoririi și iluminatului natural este în general respectată, iar în cazul propunerilor cu înălțimi mai mari se recomandă o analiză specială în ideea însoririi, iluminatului natural și confortului psihologic - probleme delicate ale realizării unui spațiu urban agreabil care să rămână în memoria vizitatorilor, alături de dorința de a revenii pe aceste locuri.

Art. 17

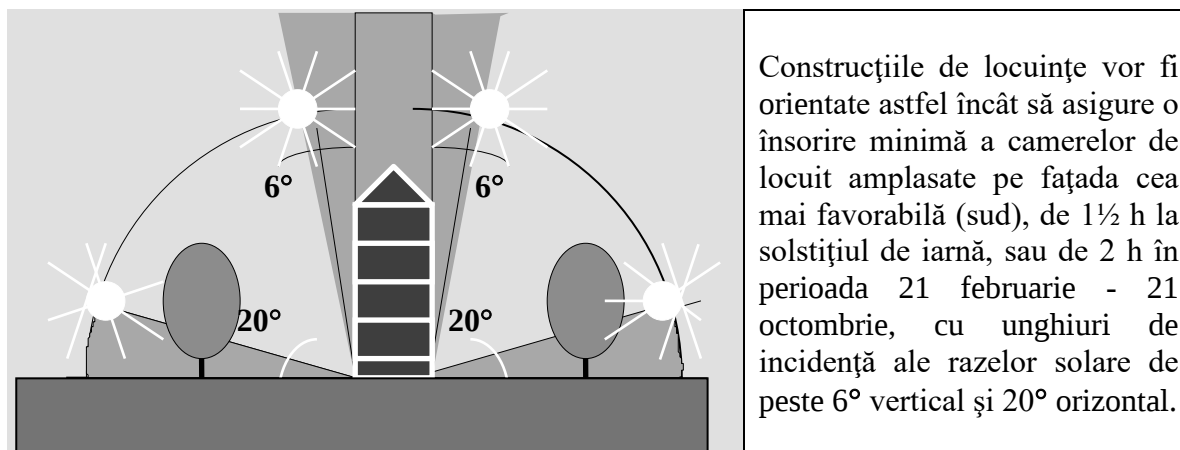
APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Preluarea în cadrul documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale a principiilor de orientare a construcțiilor cu diferite funcțiuni.
- în cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea în vedere corelarea orientării acestora cu funcțiunea și orientarea posibilă a viitoarelor clădiri.

Art. 17

EXEMPLIFICARE



Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) în sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) în sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Art. 18

DETALIERI

1 - 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.

Art. 18

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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

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

- **In 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.

- **In 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, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Pe teritoriul administrativ al orașului Băile Govora există în zona localității Gătejești o porțiune scurtă de Drum Național (D.N. 67 , Rm. Vâlcea - Tg. Jiu , UTR – 9 pe respectiv 750 ml în partea de nord – est a localității cu un prospect de 22,00 m din axul drumului , toate celelalte căi de circulație fiind drumuri județene (prospect de 20,00 m din ax) , drumuri comunale (prospect de 18,00 m din ax)și drumuri locale .

Dat fiind faptul că stațiunea Băile Govora prezintă o rețea stradală deja constituită , cu un țesut urban bine structurat , vom reaminti aici necesitatea preluării acestor elemente cu aspect pozitiv și cu o notă de originalitate specifică , și păstrarea lor în continuare , cu integrarea cât mai firească într-o concepție urbană modernă .

Transformarea zonei centrale , cu specific istoric dar și cu numeroase spații de interes public , într-o zonă cu caracter pietonal în concepția legării ei de spațiul cu caracter balnear al Parcului Central , rămâne un scop esențial pentru crearea unei ambiende de liniște și confort atât de necesară profilului principal al stațiunii . Tocmai în acest sens : pentru a sigura continuitatea pietonală între cele două zone precum și pentru eliminarea circulației grele (care revine în centrul stațiunii , chiar pe latura adiacentă a lor , se insistă pe ideea realizării unei bretele ocolitoare la sud- vest de stațiune care să lege trasee locale existente în cazul în care stațiunea se va dezvolta către ideea de stațiune de interes internațional .

În localități amplasarea de construcții noi va ține seama de aliniamentele deja constituite cu respectarea prescripțiilor legate de regimul de înălțime , specificul funcțional al zonei , însorire și iluminat natural etc.

Art. 18

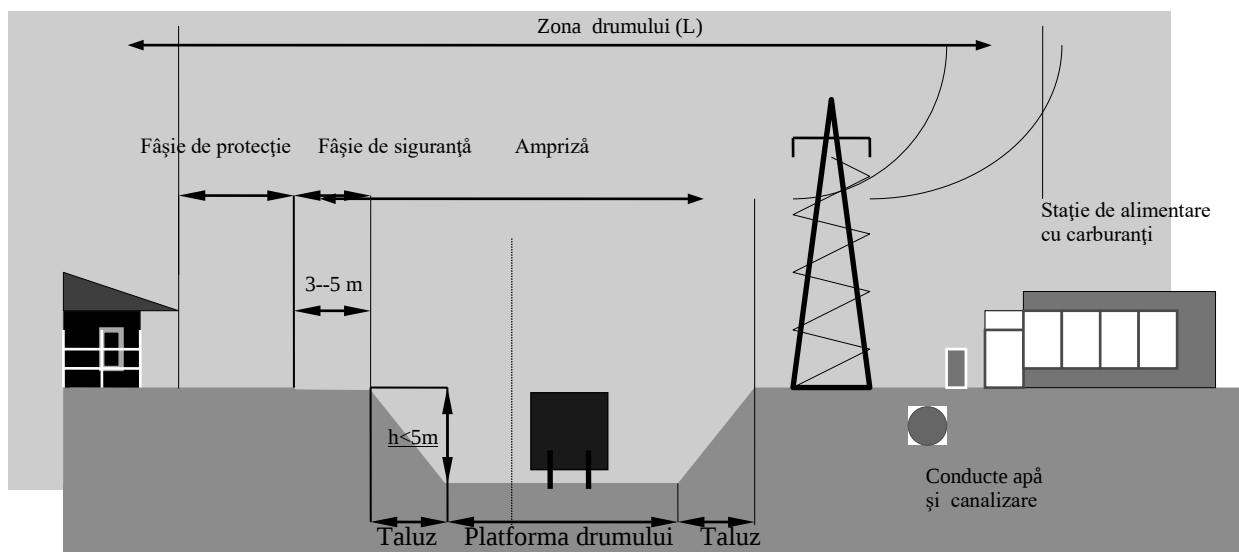
APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Indicarea pe planurile de amenajare a teritoriului sau pe planurile de urbanism ale localităților, după caz, a traseelor și profilelor existente și propuse pentru drumuri (inclusiv zonele de protecție).
- Precizarea prin regulamentele locale a categoriilor de construcții permise, cu indicarea condițiilor de realizare a acestora în zonele de protecție a drumurilor publice.

Art. 18

EXEMPLIFICARE



Spațiile care constituie **zonele de siguranță** ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu; 3 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m (OGR nr. 43/1997, republicată).

O.U.G. nr. 80/1999 pentru modificarea și completarea Legii nr. 56/1992 privind frontiera de stat a României, prin art. I alin. 28-29 conduce implicit la adaptarea conținutului prezentului articol, după cum urmează:

“Orice lucrări de construcții în extravilanul comunelor, orașelor și municipiilor pe o adâncime de 500m **de la linia de frontieră**, pentru frontiera de uscat și de la malul apei pentru frontiera de apă, către interior, cu excepția litoralului Mării Negre, se vor efectua după obținerea tuturor aprobărilor legale, inclusiv a Inspectoratului General al Poliției de Frontieră.”

Frontiera de stat a României desparte teritoriul statului român de teritoriul statelor vecine, respectiv marea teritorială a României de zona contiguă.

Fâșia de protecție a frontierei face parte din domeniul public de interes național și se administrează de către Poliția de Frontieră Română. Pe teritoriul său se constituie culoarul de frontieră, convenit de statul român cu celelalte state vecine, în scopul menținerii vizibilității și asigurării protecției semnelor de frontieră. Lucrările de construcții și amenajări din vecinătatea sa se execută în conformitate cu prevederile legale.

Construcțiile și amenajările cu activități susceptibile să producă poluare cu efecte transfrontieră vor putea fi autorizate după elaborarea studiilor de impact și obținerea acordului de mediu conform legii.

Pentru localitățile situate în zona de frontieră documentațiile de urbanism vor prelua prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și studiilor transfrontieră.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament pentru terenurile amplasate în zona de frontieră se va face după cum urmează:

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin.(2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de O.U.G. nr. 80/1999 art. I alin. 29, precum și cele prevăzute de Legea nr.18/1991 (republicată) art.2 pct.(d) și (e), cu **avizul conform** al organelor administrației publice de specialitate, inclusiv al Inspectoratului General al Poliției de Frontieră.

- **Utilizări interzise**

Construcțiile și amenajările poluante cu efect transfrontieră.

Art. 22

A P L I C A R E

1. AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI EMITEREA AVIZELOR

- Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele atribuite 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, sau de primarii localităților, după caz.

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

2. PROCEDURA DE AUTORIZARE

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

a) Obținerea datelor cadastrale și a informațiilor referitoare la statutul de localitate de frontieră a satelor, orașelor sau municipiilor.

Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 23

DETALIERI

1 - 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, împrejurimi, etc).

Art. 23

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).

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

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

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

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

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

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

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

Referitor la amplasarea față de aliniament indicațiile cuprinse în articol sunt relevante rămânând ca problemele legate de amplasamentul unor clădiri mai înalte, cu gabarite care depășesc situațiile normale sau în vecinătatea unor construcții cu valoare de monument etc. să fie supuse studiului de specialitate prin documentații de urbanism : planuri urbanistice zonale sau de detaliu (PUZ / PUD) care în urma unui studiu de profunzime pot să propună soluții și prescripții viabile cu aplicabilitate concretă la o situație dată din teren.

Art. 23

A P L I C A R E

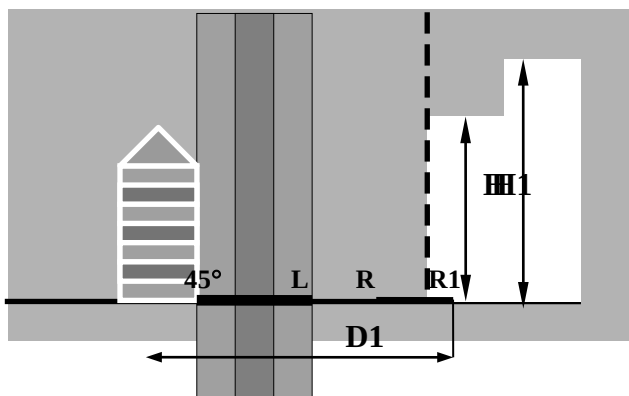
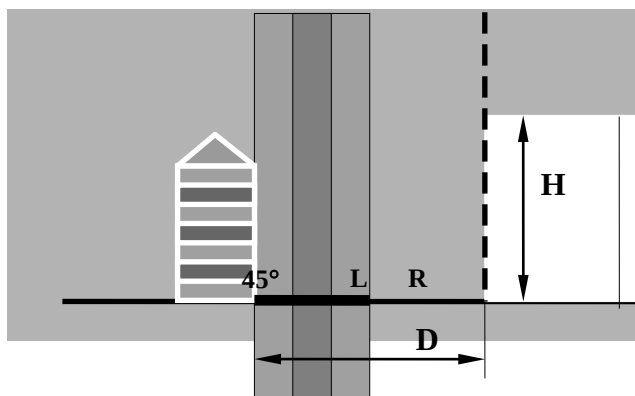
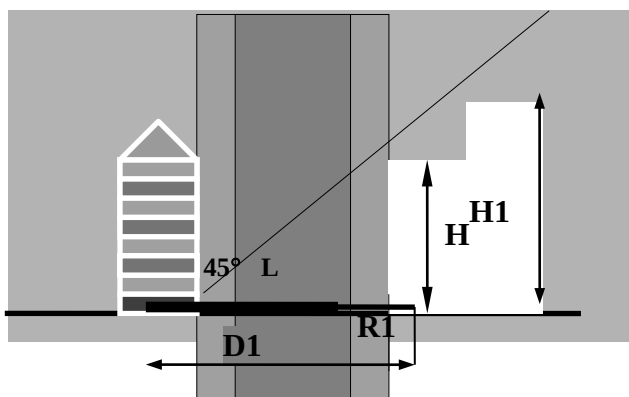
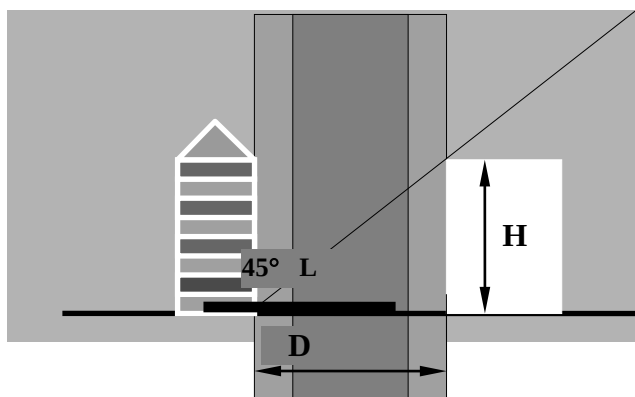
VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Stabilirea regimului de aliniere în conformitate cu particularitățile zonei și indicarea acestuia în planurile de urbanism.

- Includerea în unități teritoriale de referință a zonelor cu construcții având anumite particularități privind amplasarea față de aliniament.

Art. 23

E X E M P L I F I C Ă R I



$$D = L + R \geq H$$

$$D1 = L + R + R1 \geq H1$$

D = distanța dintre fronturile construite

H, H1 = înălțimea construcțiilor, cu retrageri după caz

R, R1 = retragere față de aliniament

Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

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

Art. 24

DETALIERI

1 - 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

înscris în registrul de publicitate funciară, împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

- **Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.
- **Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară** reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Art. 24

P R E C I Z Ă R I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 24

APLICARE

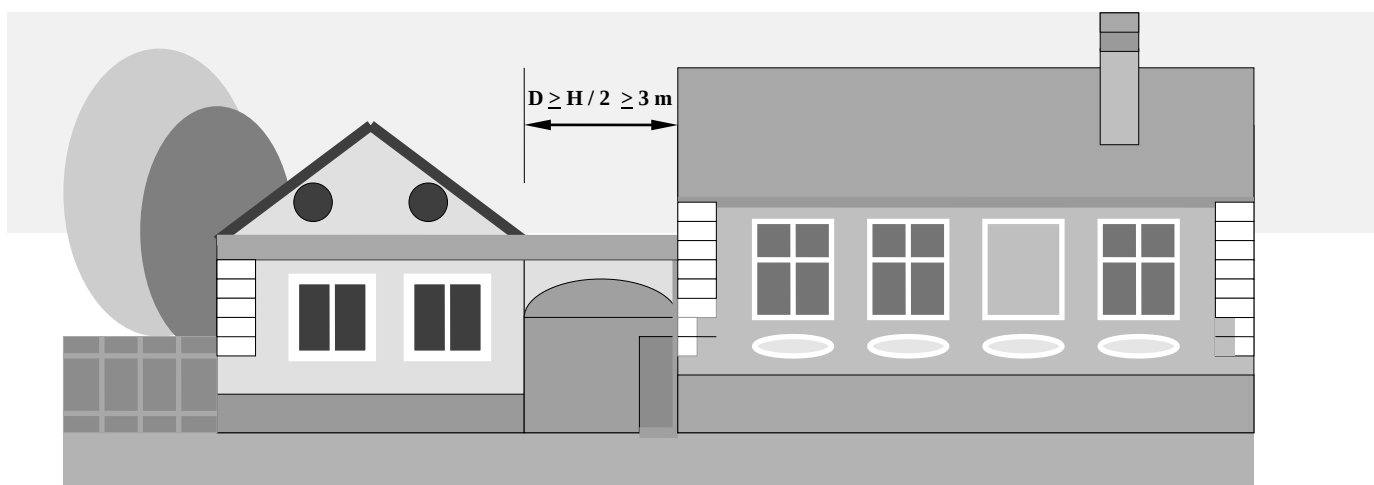
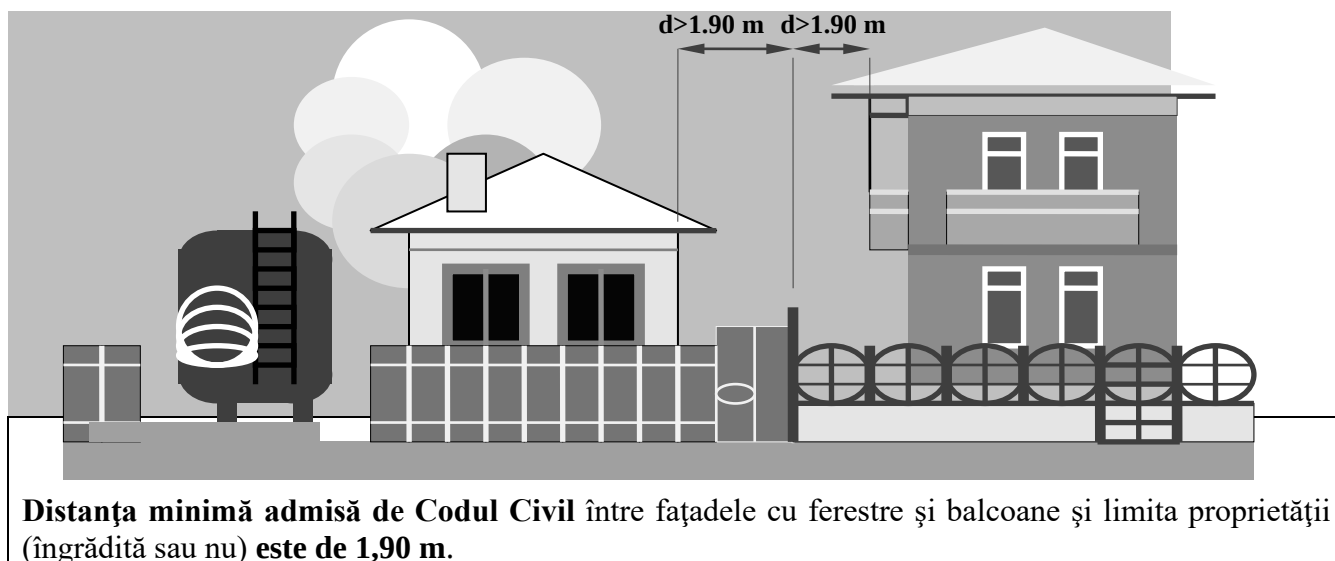
VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

* Delimitarea în cadrul documentațiilor de urbanism a unităților teritoriale de referință în funcție de tipologia specifică a țesutului urban.

* Stabilirea reglementărilor specifice privind modul de amplasare a construcțiilor pe suprafața parcelelor din zonele cu aceleași caracteristici.

Art. 24

EXEMPLIFICĂRI



Pentru asigurarea respectării **normelor de însorire și de prevenire a incendiilor**, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o **distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.**

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 - Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 25

DETALIERI

1 - 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.

Art. 25

PRECIZĂRI

1. GENERALITĂȚI

- * Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- * Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți 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 4

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate în anexa 4 se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
- **acesele 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;
- **acesele 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).

Pentru accesele carosabile directe specificate în anexa 4 punctele 4.1.1. și 4.2.1. (construcții administrative de tipul sediilor pentru servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice, prefecturi, primării și unități financiar-bancare), în cazul localităților care nu dispun de artere de categoria I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare-ieșire etc.).

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 (tregeri 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.

Art. 25

A P L I C A R E

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM:

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

Articolul 26 - Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) în sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 26

DETALIERI

1 - 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.

Art. 26

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. 26 - 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.

Art. 26

A P L I C A R E

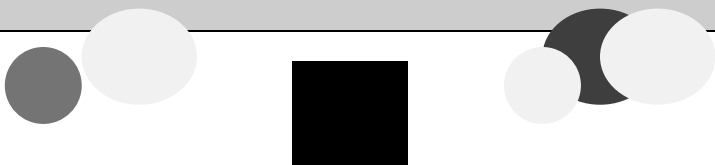
3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Traseele pietonale vor fi cuprinse în studiile de circulație din cadrul documentațiilor de urbanism.

Art. 26

E X E M P L I F I C A R E

--	--



Proprietarul al cărui teren este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru o exploatare a fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu paguba ce s-ar putea ocasiona. Trecerea trebuie regulat făcută pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis ca să iasă la drum. Cu toate acestea trebuie a se alege trecerea prin locul ce ar pricinui o mai puțină pagubă acelui pe al cărui loc urmează a fi deschisă trecerea.

(Codul Civil, art. 616)

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 27

DETALIERI

1 - DEFINIȚII

- **Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economiști 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.

Art. 27

P R E C I Z Ă R I

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 urban 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 urban 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.

Art. 27

A P L I C A R E

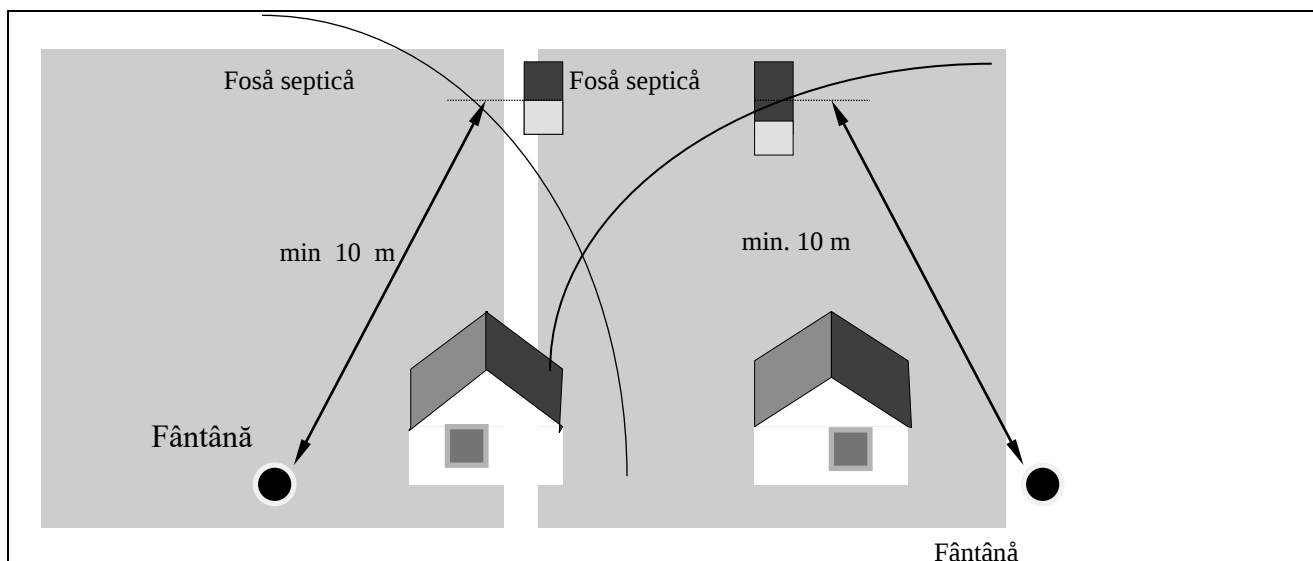
VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a rețelelor edilitare existente și a servituților legal instituite pentru acestea.

- Elaborarea studiilor tehnice de specialitate referitoare la echiparea edilitară a teritoriului localității (capacități, grad de acoperire, etc.) cu evidențierea disfuncționalităților și propuneri de remediere a acestora.
- Indicarea în planurile de urbanism a construcțiilor și amenajărilor admise, cu sau fără prescripții, precum și elaborarea reglementărilor urbanistice în conformitate cu prevederile legale.

Art. 27

EXEMPLIFICĂRI



Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică.

În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice surse posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.) – Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997/

Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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.

Art. 28

DETALIERI

1 - DEFINIȚII

- **Branșamentul de apă** este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, 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.

Art. 28

PRECIZĂRI

1. CONDIȚII DE REALIZARE A REȚELELOR EDILITARE

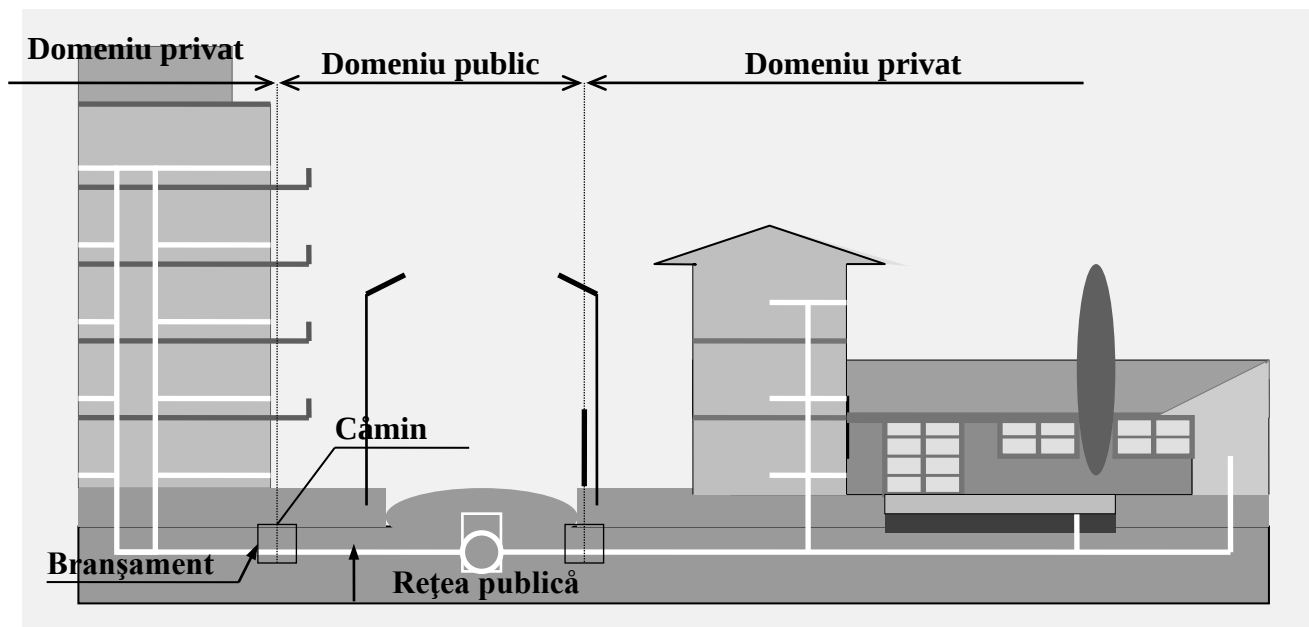
- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate 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 sau în municipiul București, 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 și în primul rând cu:
art. 3 și 4 - Terenuri agricole din intravilan și extravilan.
art. 13 - Asigurarea echipării edilitare (pentru aprecierea posibilităților financiare și tehnice ale administrațiilor publice și ale investitorilor interesați în executarea lucrării).
art. 15 - Procentul de ocupare a terenului.
art. 16 - Lucrări de utilitate publică.
art. 18-21 - Amplasarea lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație.
art. 25 și art. 26 - Accese carosabile și pietonale (pentru corelarea realizării lucrărilor).
art. 27 și art. 29 - Racordarea la rețelele edilitare publice existente și proprietatea publică asupra acestora (pentru identificarea soluțiilor tehnico-economice ce urmează a fi adoptate și stabilirea regimului juridic al noilor lucrări).
art. 30 - Parcelarea (pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului).
art. 31 - Înălțimea construcțiilor.
- Obținerea avizelor și acordurilor serviciilor publice descentralizate și a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale.
- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

2. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a rețelor edilitare existente și a servituților legal instituite pentru acestea.
- Elaborarea studiilor tehnice de specialitate referitoare la echiparea edilitară a teritoriului (capacități, grad de acoperire), cu evidențierea disfuncționalităților și propuneri de remediere a acestora.
- Indicarea pe planuri a zonelor construibile și cuprinderea în reglementările urbanistice a condițiilor cu privire la asigurarea echipării tehnico-edilitare.

Art. 28

EXEMPLIFICARE



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

Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 29

DETALIERI

1 - DEFINIȚII

- **Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin

natura lor sunt de uz sau de interes public.

- **Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.
- **Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesesizabile.
- **Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

1. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Instalațiile și rețelele publice sunt, dup caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene sau a consiliilor locale în localitățile cu o populație peste 30.000 locuitori.
- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.
- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.(1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.
- Condițiile impuse prin prezentul articol se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale Regulamentului general de urbanism:

art. 4 - Terenuri agricole din intravilan (urmărindu-se valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele edilitare).

art. 13 - Asigurarea echipării edilitare (pentru stabilirea condițiilor de execuție a lucrărilor edilitare).

art. 16 - Lucrări de utilitate publică.

art. 18-21 - Amplasarea față de căile de comunicație.

art. 23 - Amplasarea față de aliniament (pentru aprecierea condițiilor de branșare și racordare).

art. 25 și art. 26 - Accese carosabile și pietonale (pentru coordonarea executării lucrărilor).

art. 27 și art. 28 - Reguli cu privire la echiparea edilitară.

art. 30 - Parcelarea (pentru aprecierea efortului tehnic și financiar pe care îl presupun lucrările de echipare a terenurilor).

- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz, va fi precedată de constatarea respectării prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

2. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajare a teritoriului a rețelelor edilitare existente, cuprinse în cadastrul de specialitate și stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente.
- Elaborarea reglementărilor urbanistice privind echiparea edilitară a teritoriului localităților.

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

Articolul 30 - Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Art. 30

DETALIERI

1 - 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.
- **Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Art. 30

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 construibile, 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 construibil 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.

- Principali 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 m²** 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 m²** cu front la stradă de **minimum 12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unei 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 suprafeei 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.

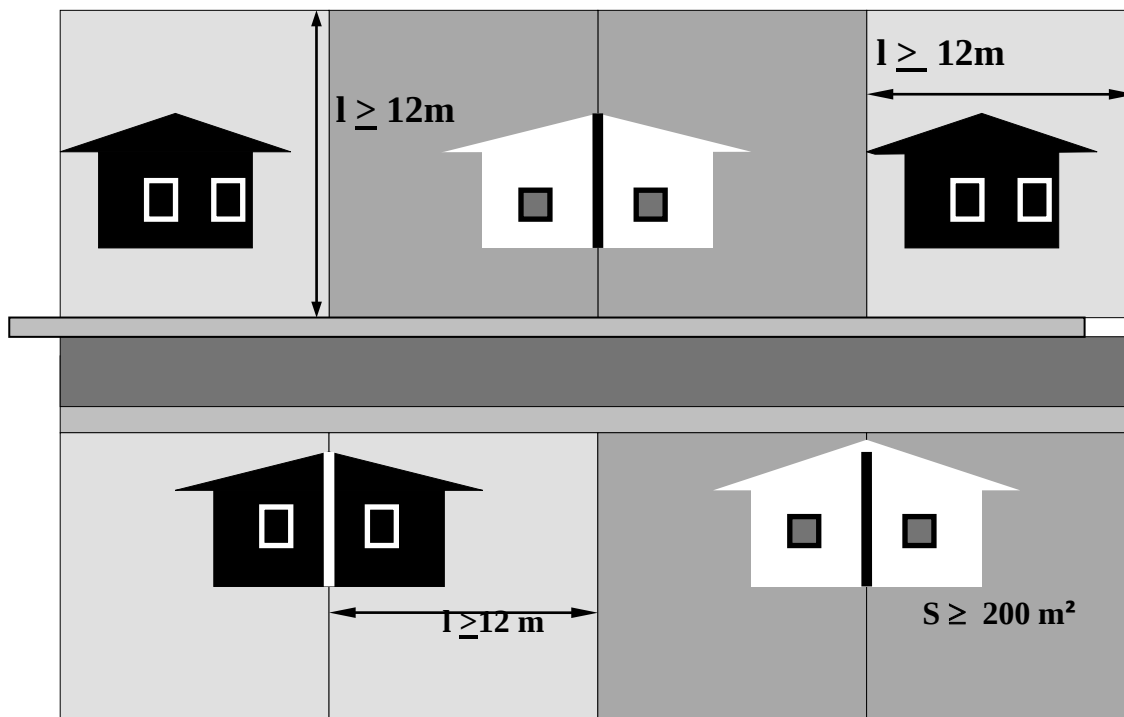
- * Parcelările executate **în zonele protejate** se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Indicarea pe planurile urbanistice ale localității a zonelor care pot fi parcelate și elaborarea reglementărilor pentru zona respectivă.

Art. 30

EXEMPLIFICARE



Autorizarea executării parcelărilor, pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la stradă de 12 m iar suprafața lor minimă este de 200 m².

Articolul 31 - înălțimea construcțiilor

- 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.
- în sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 31

DETALIERI

1 - 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.

Art. 31

PRECIZĂRI

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

Art. 31

APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Zonificarea funcțională a teritoriului localității (zone funcționale și subzone incluse în unitățile teritoriale de referință).
- Indicarea în planurile de urbanism a servituților privind înălțimea construcțiilor (non altius tollendi).
- Indicarea în regulamentele locale a înălțimii stabilite pentru fiecare zonă.

Art. 31

EXEMPLIFICARE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. In 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.

Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 32

DETALIERI

1 - 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.

Art. 32

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.

Art. 32

EXEMPLIFICARE



Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În cazul stațiunii Băile Govora , ca de altfel și în alte situații similare , administrația locală va trebui să adopte o politică deosebită în ceea ce privește aspectul exterior al construcțiilor . Pentru a realiza un spațiu urban cu un specific aparte și cu valențe arhitecturale deosebite , care să genereze o atmosferă ambientală plăcută pentru cetățenii aflați la tratament sau în transit turistic , este necesară o acțiune dirijată și bine controlată în domeniul arhitectural - urbanistic .

Pe lângă acțiunea de asanare a unor zone sau clădiri , care afectează imaginea urbanistică a stațiunii , este nevoie de renovarea , modernizarea și atragerea în circuitul turistic al clădirilor valoroase .

Acestea reprezintă zestrea arhitecturală moștenită istoric , care prezintă o valoare urbanistică foarte importantă în relația directă cu caracterul de stațiune balneo – turistică a orașului . Este nevoie de o intervenție hotărâtă în acest sens , bazată pe un studiu de specialitate , pentru a conserva numai clădirile cu valențe urbanistice deosebite și care pot participa direct la concretizarea unui spațiu urban specific.

Privind situația în perspectivă , realizarea în continuare de noi construcții trebuie să țină seama în mare măsură de aspectul exterior al acestora încât să nu afecteze imaginea deja realizată istoric a stațiunii , ci să aducă elemente noi , cu valențe arhitecturale deosebite specifice timpurilor moderne , în spiritul specific unei stațiuni cu profil balneo – turistic . Sugerăm realizarea unei relații benefice cu oameni de specialitate care să ajute administrația locală în luarea unor decizii corecte referitor la acest aspect .

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

Articolul 33 - Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 33

DETALIERI

1 - 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.

Art. 33

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 legale 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.5 la Reegulamentul general de urbanism cuprinde **norme minime** 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.

Art. 33

APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Întocmirea studiilor de circulație pentru localități și preluarea în planurile de urbanism a acestora.
- Reglementarea condițiilor de autorizare a construcțiilor și a garajelor sau/și parcajelor aferente sau a construcțiilor și amenajărilor de garaje și parcaje independente.

Problema parcajelor este rezolvată parțial la ora actuală , de aceea trebuie să se țină seama de relația cu zona centrală și alte zone de interes public în care se recomandă realizarea de suprafețe noi de parcare . Amintim în acest sens , ca fiind de maximă urgență propunerea de amenajare a acestora în UTR 7 / zona Strand ,, Salus ,, ; UTR 5 / cap perspectivă a străzii Oituz – pentru zona centrală ; strada Horia , Cloșca și Crișan ; UTR 3 / zona de nord – vest Parc Central ; UTR 1 / ieșirea spre Păușești , zona adiacentă stadionului din oraș , etc.

Articolul 34 - Spații verzi și plantate

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

Art. 34

DETALIERI

1 - 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.

Art. 34

PRECIZĂRI

- 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.

1. Parcuri și grădini orășenești

Cu privire la dimensionarea spațiilor verzi și plantate ale localităților amplasate pe terenuri publice , la localități sub 20 mii locuitori este o suprafață de 6-8 mp / loc. , în cazul stațiunii Băile Govora această suprafață fiind cu mult depășită .

Aceste suprafețe se referă la parcuri și grădini publice cu o suprafață minimă de 0,5 ha , dar nu legate de caracterul balneo – turistic .

2. Zone de agrement

Cererea potențială

- total populație – 3125 loc.
- normă orientativă 15-17 ha /1000 loc.

rezultă o suprafață de 45 – 51 ha raportată la populația existentă cu :

- suprafața deservită - total localitate
- raza de servire - 25-30 km

- în cazul stațiunii Băile Govora , aceste norme sunt cu mult depășite dat fiind profilul balneo – turistic specific realizat cu grijă de înaintașii noștri , care în momentul de față este necesar a fi definitiv și întregit cu elemente noi . reamintim cu această ocazie că realizarea unei amenajări complete nu se poate

face decât printr-un studiu de amenajare peisagistică prin care să se facă și propuneri de amenajare pentru cursul pârâului Hința cu integrarea în ansamblul urban al stațiunii.

Art. 34

APLICARE

1. MODUL DE APLICARE A ANEXEI NR. 6 A REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Valorile prevăzute în Anexa nr.6 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.

2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

În completarea art. 34 și anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism se aduc unele **recomandări cu caracter orientativ**, privind dimensionarea spațiilor verzi și plantate ale localităților amplasate pe terenuri publice.

• Parcuri și grădini orășenești

Pentru dimensionarea spațiilor verzi la nivelul localităților, se recomandă următorii indici orientativi:

- orașe **sub 20 mii locuitori: 6-8 mp/locuitor**
- orașe **între 20-50 mii locuitori: 7-8 mp/locuitor**
- orașe **între 50-100 mii locuitori: 8-12 mp/locuitor**
- orașe **peste 100 mii locuitori: 10-14 mp/locuitor**

Variabilitatea acestor indici este în funcție de zona geografică, climă și alte condiții specifice locale.

Aceste suprafețe se referă la parcuri și grădini publice cu o suprafață minimă de **0,5 ha**.

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

• Zone de agrement

Cererea potențială: total populație

normă orientativă: 15-17 ha/1000 locuitori

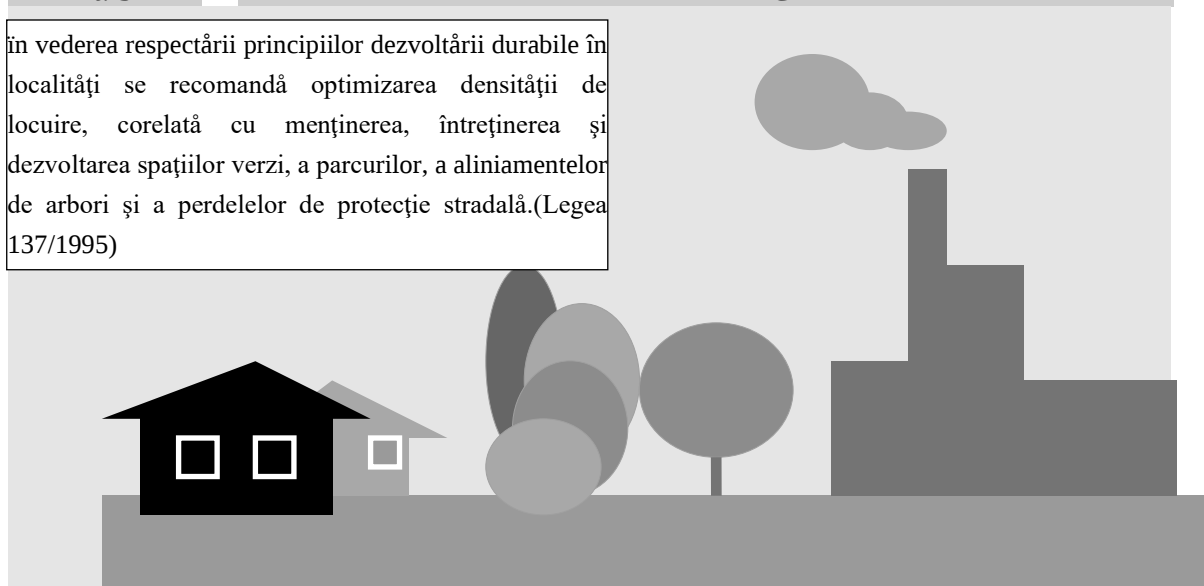
Suprafața deservită: total localitate

Raza de servire: 25-30 km.

Art. 34

EXEMPLIFICARE

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)



Articolul 35 - Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 35

DETALIERI

1 - 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.

Art. 35

PRECIZĂRI

1. 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.

2. 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 împrejuririle sunt:
- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare) în aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejuririlor:

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

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

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

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

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

Art. 35

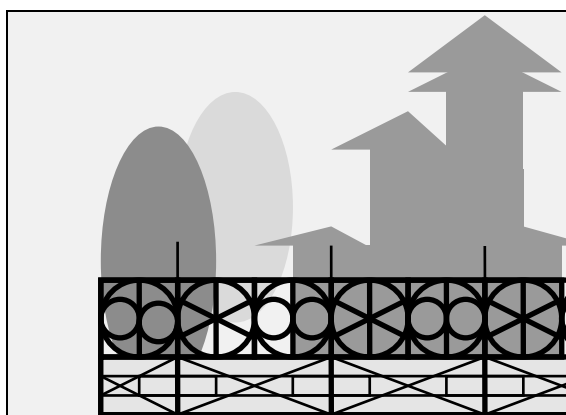
APLICARE

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

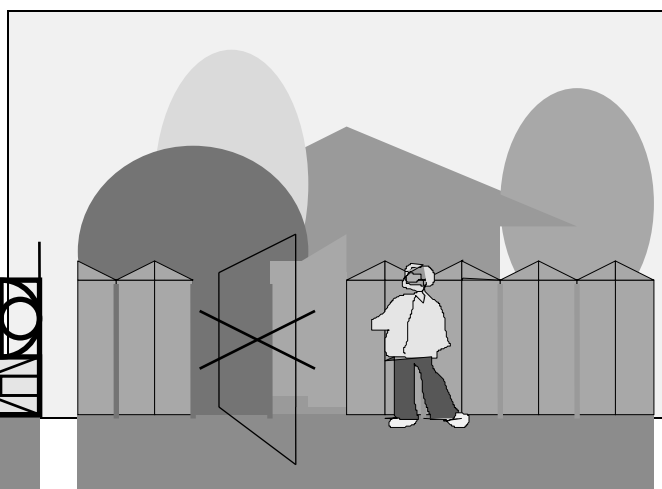
- Indicarea în regulamentele de urbanism a condițiilor de realizare a împrejuririlor pentru construcțiile din zone cu particularități specifice, precum și pentru alte zone sau construcții ce necesită măsuri speciale de punere în valoare (corelat cu prescripțiile pentru mobilier urban).

Art. 35

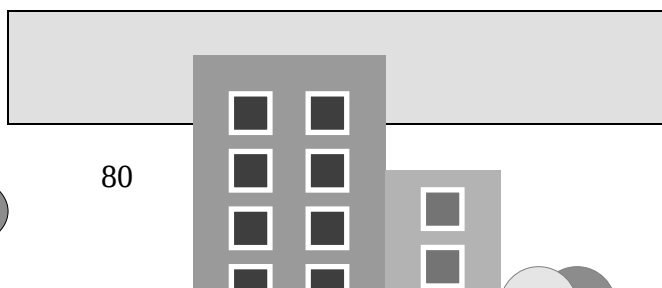
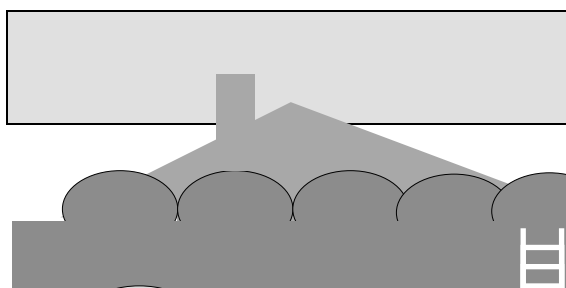
EXEMPLIFICĂRI

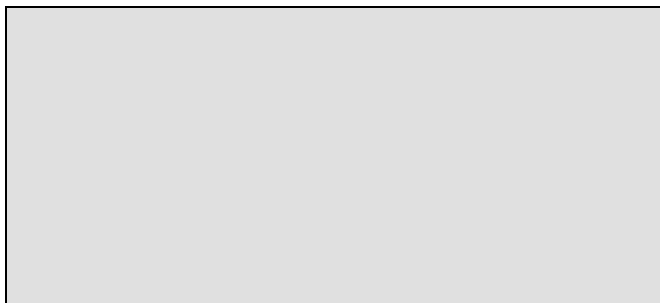
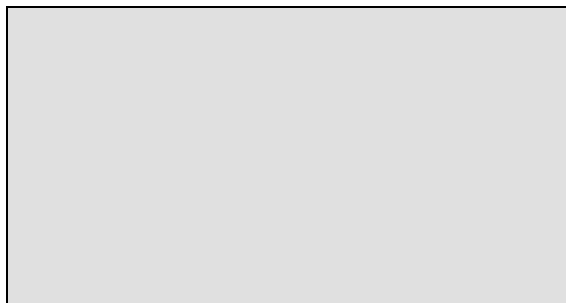


Aspectul exterior al împrejuririlor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.



- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Porțile se vor deschide spre incintă.





Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.

Este necesar ca în amenajarea locuințelor și gospodăriilor particulare să fie luate măsuri de asanare , prin politica de construire adoptată de administrația locală . Orașul devenind oficial stațiune de interes național și cu perspective spre exterior , are o maximă nevoie de reabilitarea imaginii și impresiei la nivel urban , fiind angajat în atragerea și buna deservire atât a turiștilor cât și a persoanelor aflate la tratament . Luând în considerare aceste aspecte noi , apărute în viața stațiunii , toți cetățenii locuitori ai orașului Băile Govora , trebuie să devină conștienți de faptul că bunăstarea lor , depinde în mare măsură fluxul vizitatorilor.

Aceștia la rândul lor , caută un spațiu urban cu o atmosferă plăcută , relaxantă , apropiată de natură , cu posibilități maxime de odihnă și tratament , care să-i ajute să-și recapete o stare de echilibru psiho – fizic cât mai stabil . De aceea , aspectul exterior al clădirilor și gospodăriilor va avea o importanță deosebită în acest sens și se cere tratat cu atenție .

Menționăm realizarea unei supravegheri atente din partea reprezentanților administrației locale în mod special pentru zonele cu funcțiunea dominantă de locuire :

- UTR nr. 1 , zona nord- vest ;
- UTR nr. 2 , zona nordică ;
- UTR nr. 5 și 6 , adiacente zonei centrale ;
- UTR nr. 7 , care conține o bază de agrement ;
- UTR nr. 8 , zona de acces principal în stațiune (spre Rm. Vâlcea)

Dat fiind profilul turistic și balnear al întregului oraș , acesta trebuie să funcționeze ca o grădină bine amenajată și întreținută , care să poată primi oricând vizitatori spre recreere și odihnă .

Oriunde ar merge , chiar și în localitățile componente cu caracter rural , vizitatorii trebuie să fie întâmpinați de o aceeași imagine urbană bazată pe materiale tradiționale sau moderne , dar corect puse în operă , atent prelucrate , spații primitoare dotate cu mobilierul adecvat , zone verzi bine întreținute , facilitați de comunicare moderne etc.

În acest sens împrejurimile aflate în imediata vecinătate a spațiului public (străzi , trotuare) vor fi tratate cu o atenție deosebită atât ca materiale cât și ca execuție , fiind elementele de prim contact cu câmpul visual , ca de altfel și amenajarea gospodăriilor în sine.

2.4 DISPOZIȚII FINALE

Articolul 36 - Autorizarea directă

- (1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- (2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 36

P R E C I Z Ă R I

În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului general de urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

Potrivit prevederilor HGR nr. 525/1996 (modificat prin H.G.R. nr. 59/1997 și H.G.R. nr. 960/1999), consiliile locale vor asigura elaborarea și vor aproba, conform legii, planurile urbanistice generale și regulamentele aferente, eșalonat până la data de 1 decembrie 1999, conform termenelor stabilite de MLPAT în urma verificărilor efectuate în teritoriu. Pentru Consiliul General al Municipiului București, termenul de elaborare și aprobare al PUG și al Regulamentului local de urbanism este 30 iunie 2000. În situația în care localitățile dețin documentații de urbanism elaborate anterior lunii iunie 1996, consiliile locale vor urmări actualizarea acestora în conformitate cu RGU până la data de 1 decembrie 1999. Finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și regulamentelor generale de urbanism se va face conform prevederilor H.G.R. nr. 960/1999 privind modificarea și completarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U. – Anexă.

Autorizarea directă constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare).

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.

Articolul 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

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

Articolul 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize 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 Administrație Publică Locală.

Art. 38

P R E C I Z Ă R I

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

De asemenea, după caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emiterie a autorizației de construire, întocmirea unor studii și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției, etc.).

În toate situațiile, emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce stă la baza emiterii autorizației de construire în conformitate cu dispozițiile cuprinse în ordinul comun al MLPAT și DAPL la care prezentul articol din Regulamentul general de urbanism face referire.

Articolul 39 - Litigiile

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

Art. 39

P R E C I Z Ă R I

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 emiteria unui **act administrativ de autoritate**, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

Articolul 40 - Anexele regulamentului

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

Art. 40

P R E C I Z Ă R I

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 - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Anexa 2 - Procentul de ocupare a terenurilor.

Anexa 3 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4 - Accese carosabile.

Anexa 5 - Parcaje.

Anexa 6 - Spații verzi și plantate.

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.

2.4. ANEXE LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

3. GLOSARDE TERMENI UTILIZAȚI ÎN GHID

1. **ARIA CONSTRUITĂ** Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$ și nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum

și treptele și terasele neacoperite.

2. **ARIA
DEFĂȘURATĂ** Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. în calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
3. **AUTORIZATIE DE
CONSTRUIRE** Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
4. **AUTORIZARE
DIRECTĂ** Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
5. **AVIZ** Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
6. **AVIZ PREALABIL** Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
7. **AVIZ CONFORM
SAU OBLIGATORIU** Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
8. **BILANȚ
TERITORIAL** Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
9. **CADASTRU
GENERAL** Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
10. **CADASTRU
IMOBILIAR-
EDILITAR** Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
11. **CERTIFICAT DE
URBANISM** Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

- 12. CONSTRUCȚII PROVIZORII** Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
- 13. DOMENIU PUBLIC** Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.
Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).
- 14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ** Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
- 15. EXTRAVILAN** Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității. conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- 16. INFRASTRUCTURA** Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane.
Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- 17. INSTITUȚII PUBLICE** Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- 18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată după caz în registrul cadastral.
- 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;

	c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic; d) streșina lucarnelor.
20. MOBILIER URBAN	Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejurări, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
21. PATRIMONIU	Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
22. PRESCRIPTIE	Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.
23. RAZA DE SERVIRE	Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.
24. REGIM DE CONSTRUIRE	Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
25. REGULAMENTE DE URBANISM	
- Regulamentul general de urbanism	Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.
- Regulamentul local	Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.
26. RESTRICȚIE	Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
27. REZERVARE (amplasament rezervat)	Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

28. SERVITUTE	Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- Servituți de utilitate publică	Masuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.
- Servituți de interes privat	Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.
- Servituți de urbanism	Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.
29. SIT	Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
30. SUBZONĂ	Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.
32. ZONĂ CENTRALĂ	Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ	Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.
34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
35. ZONĂ DE PROTECTIE	Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

Întocmit,
c.arh. Ioan Andreică

