

3.6 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

VOLUMUL II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA****S I M I S N A****UNIVERSITATEA TEHNICA DIN CLUJ-NAPOCA
FACULTATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM
CONTRACT NR 40/2003**

**COMUNA SIMISNA SAT RESEDINTA SIMISNA
IMPARTIRE IN U.T.R.-URI**

| Nr. crt. | ZONE | Supr. | SUBZONE | U.T.R. | Localizare Observatii | Supr. |
|--|--|--|--|------------------------|---|---------|
| 1. | ZONA CENTRALA DOTARI TCC | 7.43 ha | 1.1 SUBZONA CENTRU SI DOTARI ACTUALE CCDa | TCCda1 | ABC | 0.13ha |
| | | | | TCCda2 | Bar, magazin universal si bufet, punct colectare lapte | 0.25ha |
| | | | | TCCda3 | Bufet particular | 0.08ha |
| | | | | TCCda4 | Magazin si bar | 0.05ha |
| | | | | TCCda5 | Scoala generala noua, scoala generala veche, primarie,dispens ar (provizoriu) | 0.35ha |
| | | | | TCCda6 | Camion cultural, PTTR, centrala telefonica | 0.13ha |
| | | | | TCCda7 | Biserica ortodoxa | 0.12ha |
| | | | | TCCda8 | Biserica reformata | 0.12ha |
| | | | | TCCda9 | Laptarie | 0.03ha |
| | | | | TCCda10 | Biserica ortodoxa | 0.10ha |
| | | | TCCda11 | Dispensar veterinar | 0.07ha | |
| | | | 1.2 SUBZONA CENTRU SI DOTARI PROPUSE | TCCdp1 | Politia | 0.03ha |
| | | | | TCCdp2 | Targ de vite | 0.28ha |
| 1.3 SUBZONA CENTRU LOCUINTE ACTUALE | TCLa1 | Locuinte zona centrala si functiuni complementare | 5.69ha | | | |
| 2. | ZONA REZIDENTIALA NORD TCL | 20.70ha | 2.1 SUBZONA LOCUINTE ACTUALE | TCLa2 | Locuinte actuale partea de nord si functiuni complementare | 20.35ha |
| | | | | TCLa3 | T2 | 0.35ha |
| 3. | ZONA REZIDENTIALA MIJLOC TCL | 55.17ha | 3.1 SUBZONA LOCUINTE ACTUALE | TCLa4 | Locuinte actuale si functiuni complementare | 51.47ha |
| | | | | TGCc1 | Cimitir evreiesc | 0.38ha |
| | | | 3.2 SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA | TGCc2 | Cimitir ortodox | 2.30ha |
| | | | | TGCc3 | Cimitir cu clopotnita | 0.45ha |
| | | | 3.3 SUBZONA TEREN CLADIRI ACTIVITATI INDUSTRIALE | TCl1 | Moara | 0.07ha |
| | | | | TCl2 | Distilerie | 0.07ha |
| | | | | TCl3 | Atelier tamplarie si presa de ulei | 0.15ha |
| | | | TCl4 | Brutarie | 0.25ha | |
| TCl5 | Reparatii auto | 0.03ha | | | | |
| 4. | ZONA REZIDENTIALA SUD | 58.61ha | 4.1 SUBZONA LOCUINTE ACTUALE | TCLa5 | Locuinte actuale si functiuni complementare | 58.61ha |
| 5. | ALTE ZONE GOSPODARIE COMUNALA TGC | 3.40ha | 5. SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA REZERVOR APA | TGCra1 | T4 | 0.40ha |
| | | | | TGCra2 | T5 | 0.40ha |
| | | | | TGCra3 | T7 | 0.40ha |
| | | | 5.2 SUBZONA GOSPODARIE | TGCse1 | T8 | 0.60ha |

| | | | | | | |
|--------------|---|--------|--|--------|--|-----------------|
| | | | GOSPODARIE COMUNALA STATIE DE EPURARE | TGCse2 | T9 | 0.60ha |
| | | | 5.3 SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA RAMPA DE GUNOI | TGCrg1 | T3 | 0.50ha |
| | | | | TGCrg2 | T6 | 0.50ha |
| 6. | ZONA CAI DE COMUNICATIE TSR | 5.62ha | 6.1 SUBZONA CAI RUTIERE | TSRJ | Drum judetean DJ108S | 4.22ha |
| | | | | TSRS | Strazi principale si secundare | 1.40ha |
| 7. | ZONA TEREN AFLAT SUB APA TH | 4.12ha | 7.1 SUBZONA APE CURGATOARE | THAc | Valea Simisnei si afluenti | 4.12ha |
| 8. | ZONE TEREN RISCURI NATURALE TR | 2.35ha | 8.1 SUBZONA TERENURI ALUNECATOARE | TRA1 | In partea de nord | 1.20ha |
| | | | | TRA2 | In partea de sud | 1.15ha |
| 9. | ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE TN | 1.50ha | 9.1 SUBZONA TERENURI NEPRODUCTIVE | TN | De-a lungul apelor si drumurilor | 1.50ha |
| TOTAL | | | | | | 158.90ha |

COMUNA SIMISNA – SAȚ HASMAS IMPARTIRE IN U.T.R.-URI

| Nr. crt. | ZONE | Supr. | SUBZONE | U.T.R. | Localizare Observatii | Supr. |
|--------------|--------------------------------------|---------|--|--------|--|----------------|
| 1. | ZONA CENTRALA DOTARI TCC | 3.99 ha | 1.1 SUBZONA CENTRU SI DOTARI ACTUALE | TCCda1 | Scoala generala, gradinita, mon.l eroilor | 0.12ha |
| | | | | TCCda2 | Biserica ortodoxa, casa parohiala | 0.37ha |
| | | | | TCCda3 | Camin cultural, dispensar, magazine, mag. universal si bufet | 0.25ha |
| | | | | TCCda4 | Teren de sport | 0.13ha |
| | | | 1.2 SUBZONA CENTRU LOCUINTE ACTUALE | TCLa1 | Locuinte actuale in zona centrala | 3.12ha |
| 2. | ZONA REZIDENTIALA SUD-VEST TCLSV | 24.63ha | 2.1 SUBZONA LOCUINTE ACTUALE | TCLa2 | Locuinte actuale in zona rezidentiala sud-vest | 24.10ha |
| | | | 2.2 SUBZONA GOSP. COMUNALA | TGCc1 | Cimitir ortodox | 0.53ha |
| 3. | ZONA REZIDENTIALA NORD-EST TCLNE | 24.70ha | 3.1 SUBZONA LOCUINTE ACTUALE | TCLa3 | Locuinte actuale in zona rezidentiala nord-est | 23.62ha |
| | | | 3.2 SUBZONA DOTARI ACTUALE | TCCda5 | Casa de rugaciuni pentecostala | 0.06ha |
| | | | 3.3 SUBZONA GOSP. COMUNALA | TGCc2 | Cimitir ortodox si pentecostal | 0.90ha |
| | | | 3.4 SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE | TCLi1 | Moara | 0.12ha |
| 4. | ALTE ZONE DE GOSPODARIE COMUNALA TGC | 1.90ha | 4.1 SUBZONA GOSP. COMUNALA REZERVOR APA | TGCra1 | T2 | 0.40ha |
| | | | | TGCra2 | T4 | 0.40ha |
| | | | 4.2 SUBZONA GOSP. COMUNALA STATIE DE EPURARE | TGCse1 | T5 | 0.60ha |
| | | | 4.3 SUBZONA GOSP. COMUNALA RAMPA DE GUNOI | TGCrg1 | T3 | 0.50ha |
| 5. | ZONA CAI DE COMUNICATII TSR | 4.21ha | 5.1 SUBZONA CAI RUTIERE | TSRJ | Drum judetean DJ108S | 2.20ha |
| | | | | TSRC | Drum comunal DC161 | 0.09ha |
| | | | | TSRS | Strazi princ. si sec. | 1.92ha |
| 6. | ZONA TEREN AFLAT SUB APA TH | 6.26ha | 6.1 SUBZONA APE CURGATOARE | THAc | Valea Simisnei si afluenti | 6.26ha |
| 7. | ZONE TEREN RISCURI TR | 3.56ha | 7.1 SUBZONA TERENURI INUNDABILE | TRI1 | Teren inundabil pe v. Hulpe si v.Simisnei | 2.81ha |
| | | | | TRI2 | Teren inundabil pe p. Ovoi | 0.75ha |
| 8. | ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE TN | 0.50ha | 8.1 SUBZONA TERENURI NEPRODUCTIVE | TN | De-a lungul apelor si drumurilor | 0.50ha |
| TOTAL | | | | | | 69.75ha |

GENERALITATI

1. CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. La baza elaborarii Regulamentului de Urbanism stau in principal :
Legea nr 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor,
- 1.2. Legea nr 18/1991
- 1.3. legea nr 54/1998
- 1.4. legea 69/1991/96
- 1.5. HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- 1.6. Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului Urbanistic general elaborat de MLPAT /GPO/38/1999,
- 1.7. GM 007/2000

2. DOCUMENTATII PENTRU CARE SE ELABOREAZA REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic General

3. APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

- 3.1. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si s-a aprobat de catre Consiliul local al comunei Rus, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile legii 50/1991, cu nr din
- 3.1. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic General, conform legii.
- 3.2. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de aprobare, avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Intravilanul si extravilanul localitatii, in limitele unitatii administrativ teritoriale

2. 1. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1 -ROLUL REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

1. REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM este un sistem de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Articolul 2 –DOMENIUL DE APLICARE

1. REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan
2. Se excepteaza de la prevederile aliniatului 1 constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

2.2 . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Articolul 3 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

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

Articolul 4 –TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- 1 Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii, amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament
- 2 Autorizarea prevazuta de aliniatul 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective :

a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico- edilitare;

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

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

Articolul 5- SUPRAFETE IMPADURITE

1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera

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

3 Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera stabilita in conditiile legii de catre organele de specialitate ale administratiei publice se comunica consiliilor judetene prin ordinul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului.

Articolul 6 –RESURSE ALE SUBSOLULUI NU E CAZUL

Articolul 7- RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

1 Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si lucrarilor de gospodarie a apelor.

2 Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul 1 este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

3 Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti pe baza avizului organelor de specialitate si a administratiei publice.

Articolul 8- ZONE CU VALOARE PEISAGITICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

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

Articolul 9-ZONE CONSTRUIE PROTEJATE

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

Articolul 10- EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

Articolul 11- EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

NU ESTE CAZUL

Articolul 12- CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

NU ESTE CAZUL

Articolul 13 –ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Articolul 14- ASIGURAREA COMPATIBILITATII CONSTRUCTIILOR

- 1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatie constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban sau conformare spatiala proprie
- 2 Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 al GM 007-2000

Articolul 15 –PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- 1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr 2 la GM 007-2000

Articolul 16-LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

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

Articolul 17 –ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- 1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 a GM 007-2000

Articolul 18-AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- 1 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :
 - a- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
 - b- parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiuni complementare ca magazine, restaurante, etc)
 - c- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sistemele de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termica, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau altele
- 2 In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege : ampriza, fasiile de siguranta, si fasiile de protectie.
- 3 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii
- 4 In sensul prezentului regulament prin functiuni de locuire se intelege : locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanente sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, camine pentru batrani, camine

de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

**Articolul 19-AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA POTENTIAL NAVIGABILE
NU ESTE CAZUL**

Articolul 20-AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE IN ADMINISTRATIA SNCFR

- 1 In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor :
 - a constructii si instalatii aferente pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei
 - b constructii si instalatii pentru exploatarea liniilor de cale ferata
 - c instalatii fixe pentru tractiune electrica
 - d instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat telecomunicatii, transmisiuni de date, constructii eferente
- 2 Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transportului
- 3 In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar cu latime de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caii ferate
- 4 Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transporturilor si anume :
 - a cai ferate industriale
 - b lucrari higrotehnice
 - c traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate
 - d subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaz, produse petroliere, termotehnologice, si canale libere
- 5 In zona de protectie a a infrastructurii transporturilor se interzic :
 - a amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale, plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
 - b efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane.
 - c depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante

sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii CFR, precum si a conditiilor de desfasurare a traficului.

Articolul 21 - AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI

NU E CAZUL

Articolul 22 -RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT

NU E CAZUL

Articolul 23-AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- 1 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta , dupa cum urmeaza :
 - a in cazul zonelor construite compact constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente
 - b retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale
- 2 In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus
- 3 Fac exceptie de la prevederile aliniamentului 2 constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii
- 4 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si cel public

Articolul 24 –AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- 1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta
 - a distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii conform codului civil
 - b distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

Articolul 25 –ACCESE CAROSABILE

- 1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- 2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1 cu avizul autoritatilor teritoriale de pompieri
- 3 Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin 1 se determina Conform anexei 4 al GM007-2000

- 4 Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

Articolul 26-ACCESE PIETONALE

- 1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei
- 2 In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege : caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului
- 4 Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Articolul 27 –RACORDAREA LA REțele PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

NU ESTE CAZUL

Articolul 28- REALIZAREA DE REțele EDILITARE

- 1 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial, sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale
- 2 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 29–PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REțeleLOR EDILITARE

- 1 Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei
- 2 Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel
- 3 Lucrarile prevazute la aliniatul 1 si 2 indiferent de modul de finantare intra in proprietate publica

Articolul 30- PARCELAREA

- 1 Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarii constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele de igiene legale si de protectie a mediului
- 2 Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament. Este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
- b suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat
- c adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

- 3 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului 2

Articolul 31 –INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- 1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate
- 2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii
- 3 Fac exceptie de la prevederile aliniatului 1 constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii

Articolul 32 –ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- 1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei
- 2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie, si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Articolul 33 –PARCAJE

- 1 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public
- 2 Prin exceptie de la prevederile aliniatului 1, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari
- 3 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr 5 la GM 007-2000

Articolul 34 –SPATII VERZI SI PLANTATE

- 1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la GM 007-2000

Articolul 35 –IMPREJMUIRI

- 1 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :
 - a imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale

b imprejmuiri transparente, decorative, sau gard viu,
necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau
integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau a
ansamblurilor urbanistice

- 2 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune
acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei

Articolul 36 AUTORIZARE DIRECTA

- 1 Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor
cuprinse in regulamentul general conform conditiilor specifice
fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta
- 2 Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a
regulamentelor locale de urbanism, autorizarea constructiilor se va
face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament

**PRECIZARI LA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**COMUNA SIMISNA
SAT SIMISNA SI HASMASP
IMPARTIREA IN UTR-uri**

ANEXA I
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FUNCTIE DE DESTINATIA
ACESTORA IN CADRUL LOCALITATII

UTR
TCCda1, TCCda2, TCCda3, TCCda4, TCCda5, TCCda6
TEREN CONSTRUCTII CENTRU dotari actuale

UTILITATI ADMISE:

Completarea si extinderea dotarilor in special cele ce tin de functiuni de servicii pentru populatie, educatie, cultura, sanatate si in special cele care contribuie la sporirea locurilor de munca.

Completarea fondului construit cu gospodarii rurale individuale noi
Imbunatatirea fondului construit existent prin extinderi, consolidari, completari de orice fel;
Echipari edilitare (apa, canal, gaz, pietruiri de drumuri)
Extinderi si imbunatatiri a retelelor electrice si telefonice existente
Imbunatatirea aspectului exterior al cladirilor
Amenajarea spatiilor publice sau private, interioare sau exterioare, in vederea ameliorarii functionale si estetice.

UTILITATI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru eliberarea Autorizatiei de Constructie se impune prezentarea unui plan de situatie reactualizat, cu integrarea in lotizare, care sa ilustreze respectarea regulilor de lotizare impuse de prezentul regulament
Dotari noi numai pe baza de PUD si proiecte de specialitate efectuate de proiectanti specializati (arhitectura, rezistenta, instalatii)

Reparatii, amenajari, extinderi cu functiunea de locuire numai pe baza de proiecte de specialitate intocmite de firme autorizate;

UTR
TCLa1, TCLa2, TCLa3, TCLa4, TCLa5, TCLa6
LOCUINTE ACTUALE SI PROPUSE

Locuinte noi, sau case de vacanta numai pe baza de PUD, conform legislatiei in vigoare (Legea 50/91, HG 525/96, cu urmatoarele precizari:

- regim de construire izolat(santier);
- inaltime recomandata (P+M, P+I, D+P+M), functie de inscrierea in panta a cladirii sau de posibilitatile beneficiarului;
- lungimea maxima a cladirilor in plan nu va depasi 15,0 m
- raportul L/I al cladirilor se va apropia cat mai mult de 1,2/1;
- materialele intrebuintate la cladiri vor fi: caramida, lemn, beton armat, cu finisaje cat mai permeabile in vederea aerisirii;
- amenajarea curtilor va presupune acces caruta si automobil, trotuare pavate si gradina decorativa amplasata spre strada (cu exceptia cazurilor in care acest lucru este imposibil);

Se admit mansardari cu conditia respectarii CUT (coeficientului de utilizare a terenului) impus zonei de prezentul regulament si a nedepasirii raportului dintre mansarda si nivelul curent de 60%;

Se admit demolari si desfiintari de spatii in conditiile respectarii legii 50/1991;

Se admite redistributia functionala a unor spatii in vederea amenajarii unor functiuni noi (comert, alimentatie publica, sau altele), cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 150mp Acd si sa nu genereze poluare, disfunctioni in circulatie, noxe, etc;

Se admit amenajari de spatii verzi publice, terenuri de joaca pentru copii numai in cazul respectarii regimului de proprietate asupra terenurilor si a normelor in vigoare;

Se admit imprejmuiri de proprietati publice sau private, din: gard viu, grilaje metalice transparente, lemn, zidarie,

prefabricate din beton, cu conditia asigurarii transparentei sau, dupa caz a securitatii maxime;

UTILITATI INTERZISE

Sunt interzise activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu, sau peste 5 autovehicule mici pe zi) prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse, sau prin programul de activitate;

Se interzic anexe pentru cresterea unui numar de UMV >6

Depozitari en gros;

Depozitari de materiale re folosibile

Platforme pentru depozitarea deseurilor menajere;

Depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de materiale inflamabile sau toxice

Autobaze sau statii de intretinere auto;

Defrisari necontrolate;

Lucrari ca: TERASAMENTE, GROPI DE IMPRUMUT, CARIERE, sau lucrari ce pot conduce la degradarea terenului;

Lucrari ce pot provoca scurgerea apelor de pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONSTRUCTIE A CLADIRILOR REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

CARACTERISTICI ALE PARCELEI (suprafata, forma, dimensiuni)

Se considera parcela construabila acea parcela care are:

- o suprafata cuprinsa intre 500 si 2500 mp
- un front la strada de minimum 15 m

- un acces la drumul public sau prin servitute legal obtinuta printr-o trecere de min 3,0 m latime si care permite
- construirea unei cladiri de maxim 225 mp AC si anexe, trotuar si accese de max 100 mp

Pentru cazurile existente , in cazul reglementarilor juridice a terenurilor, parcele se considera construibile daca are:

- o suprafata minima de 500 mp si
- un front la strada de min 12 m
- accesibilitate din drumul public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr- trecere de min 3,0 m latime

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile vor fi amplasate la limita alinimentului cladirilor existente
- Se admit retrageri de la caz la caz cu conditia respectarii coerentei fronturilor existente

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din inaltimea la cornisa masurata din punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu mai mult de jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt al cladirii fata de teren, dar nu mai putin de 5 m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de
- 4 m pentru locuinte P, P+M
- 6 m pentru locuinte P+1, P+1+M

ANEXA 2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului va fi :

Pentru locuinte in rural

La terenul de 500 mp

P.O.T maxim la P, P+M = 30 %

La terenul de 2500 mp

P.O.T. maxim la P, P+M = 20%

ANEXA 3 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se interzice orientarea dormitoarelor spre Nord

ANEXA 4 ACCESE CAROSABILE

CIRCULATII SI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica direct sau prin dreptul de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minimum 3 m latime
- Drumurile judetene vor avea o platforma amenajata de minimum 11 m latime
- Drumurile comunale de minim 9 m
- Drumurile satului minimum 7 m
- Aleile semicarosabile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de max. 25 m vor avea o latime de min 3,5 m, iar cele mai mari de 25 m se vor prevedea supralargiri
- Se vor asigura accese pentru interventii : salvare, incendiu, etc

ANEXA 5 PARCAJE

- Pentru constructiile de cult minimum 5 locuri de parcare
- Se prevad parcaje in lungul soselei sau a accesului carosabil minimum 1/ dotare si minimum 2 la primarie
- Se admite parcare permanenta in curte si temporara pe trotuare, in afara carosabilului

ANEXA 6 SPATII VERZI SI PLANTATE

Se admit taieri si defrisari de vegetatie inalta numai cu avizul Inspectoratelor Ministerului Padurilor si Apelor si numai in cazul aprobarii /avizului de mediu;

Se admit amenajari de spatii verzi publice, terenuri de joaca pentru copii numai in cazul respectarii regimului de proprietate asupra terenurilor si a normelor in vigoare;
Se vor amenaja spatii verzi de minimum 2mp/locuitor

IMPREJMURI

-Se admit imprejmuri opace in cazul dotarilor sau serviciilor sau in cazuri speciale de protectie vizuala, sau de protectie impotriva animalelor

-Se recomanda imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, dupa caz in locuri publice, la delimitarea parcelelor, etc.

