

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- comuna COJASCA -

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism este documentatia de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor , de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii - in cazul Regulamentului aferent Planului urbanistic general.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul urbanistic general expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii la autorizarea constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al localitatii.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local , pe baza avizelor obtinute , in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul Regulament de urbanism a fost aprobat de catre Consiliul Local al comunei Cojasca la data de _____ conform _____

1.4 Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate , este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit , ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 ;

- Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea reulamentelor locale de urbanism de catre consiliile locale - aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996 ;

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general - aprobat prin Ordinul nr. 13N/10.03.1999

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele , procedura de autorizare si continutul documentatiilor , precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului ;

- Planul urbanistic general intocmit de catre firma SC EXPERT SRL Targoviste in anul 1995.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament local de urbanism este format din intravilanul si extravilanul localitatii Cojasca in limitele teritoriului unitatii administrativ - teritoriale. Intravilanul este constituit din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate. Comuna Cojasca este constituita din doua sate - Cojasca si Fantanele, pentru aceasta comuna intravilanul este constituit din 5 trupuri (satul Cojasca, satul Fantanele, front captare apa, fabrica de caramida si groapa de gunoi) .

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

3.3 Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si ponderea acestora in teritoriu - conform art. 14 din Regulamentul general de urbanism , si a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

3.4 Teritoriul localitatii nu a fost impartit in unitati teritoriale de referinta datorita caracteristicilor omogene prezentate de diversele zone functionale ale localitatii.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Activitatea de construire la nivelul comunei Cojasca , urmeaza potrivit propunerilor din PUG, sa se desfasoare astfel :

- pe terenurile libere din interiorul intravilanului propus ;
- prin inlocuirea fondului construit existent degradat fizic si moral ;

- prin renovarea acelei parti din fondul construit existent care se preteaza la aceasta operatiune ;

- prin schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan cu respectarea conditiilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism.

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

5.1. Pentru zonele expuse la riscuri naturale(alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, nisipuri miscatoare, eroziuni, zone inundabile) , autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se realizeaza cu respectarea prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism .

5.2. Pentru zonele expuse la riscuri tehnologice , precum si pentru zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de energie electrica, gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, autorizarea constructiilor se va face cu respectarea art. 11 din Regulamentul general de urbanism - risc tehnologic = procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau a solului.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare , se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

5.4. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica , se face in conformitate cu prevederile art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor la nivelul comunei Cojasca se va face tinandu-se cont de prevederile urmatoarelor articole din Regulamentul general de urbanism :

art. 17 - cu privire la orientarea fata de punctele cardinale ;

art. 18 - cu privire la amplasarea fata de drumurile publice ;

art. 23 - cu privire la amplasarea fata de aliniament ;

art. 24 - cu privire la amplasarea in interiorul parcelei

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor la nivelul comunei Cojasca se va face tinandu-se cont de prevederile urmatoarelor articole din Regulamentul general de urbanism :

art. 25 - cu privire la accese carosabile

art. 26 - cu privire la accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor urmatoarelor articole din Regulamentul general de urbanism :

art. 27 - cu privire la racordarea la retelele publice de echipare edilitare existente.

art. 28 - cu privire la realizarea de retele edilitare

art. 29 - cu privire la proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor urmatoarelor articole din Regulamentul general de urbanism :

art. 30 - cu privire la parcelarea suprafetelor de teren

art. 31 - cu privire la inaltimea constructiilor

art. 32 - cu privire la aspectul exterior al constructiilor

art. 15 - cu privire la procentul de ocupare a terenului

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor urmatoarelor articole din Regulamentul general de urbanism :

art. 33 - referitor la parcaje

art. 34 - cu privire la spatii verzi

art. 32 - cu privire la imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru comuna Cojasca in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, s-a stabilit o singura zona functionala - zona pentru locuinte cu functiuni complementare (L).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. LOCALITATEA COJASCA - resedinta de comuna

GENERALITATI

Art. 1 - Zona functionala - L

Art. 2 - Functiunea dominanta : locuirea

Art. 3 - Functiuni complementare : comert, prestari - servicii, institutii publice,mica industrie.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise.

- locuinte individuale pe loturi in intravilan ;
- dotari pentru comert ;
- dotari pentru activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi (productive sau de prestari - servicii) ;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii.

- locuinte individuale in zona de centru (elaborare de PUZ - plan urbanistic zonal) ;

Art. 6 - Interdictii temporare.

- dotari publice de interes local in zona de centru (elaborare de PUZ - plan urbanistic zonal) ;

Art. 7 - Interdictii permanente.

- amplasarea in zona de locuinte a satului Cojasca de unitati cu caracter poluant, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice ;
- amplasarea de constructii in zonele protejate ;
- amplasarea de constructii in zonele cu riscuri naturale previzibile;

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale.

- Amplasarea constructiilor administrative (primarii, sedii de partide - filiale, fundatii, sedii de birouri) si a celor comerciale (magazine de comert alimentar sau nealimentar, alimentatie publica, servicii) se va face, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor si a birourilor.

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel, incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna ; in cazul parcelarii , constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna.

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice.

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta, astfel incat sa se respecte zonele de protectie a drumurilor publice delimitate conform legii ;

- Amplasarea de statii de alimentare cu carburanti (inclusiv functiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.), amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice se va face cu respectarea prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice privind, functionalitatea , sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Art. 14 - Amplasarea fata de aliniament.

Constructiile vor fi amplasate la limita alinamentului 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 ;

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 opus.

In situatii deosebite, determinate de specificul zonei se va cere elaborarea unui plan urbanistic zonal care sa evalueze corect consecintele includerii noii constructii in contextul existent.

Art. 15 - Amplasarea in interiorul parcelei.

In functie de marimea parcelei , pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

a. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel :

- in regim inchis (insiruite , in regimul curtilor deschise sau inchise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate) ;

- in regim cuplat cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- in regim izolat cu respectarea servitutii la vedere , care este reglementata de Codul

Civil

b. In relatie cu celelalte constructii de pe aceeaasi parcela, constructiile pot fi amplasate astfel incat distanta dintre cladirile nealaturate sa permita accesul mijloacelor de prima interventie in caz de incendiu, precum si de respectarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor , intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeaasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.

Art. 16 - Accese carosabile.

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.

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.

Accesele trebuiesc indepartate cat mai mult posibil de intersectii, numarul lor pe acelasi drum sa fie cat mai mic. Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens , poate fi interzis.

a. Pentru constructiile administrative (primarii, sedii de filiale de partid, fundatii, sedii de birouri) se prevad accese carosabile directe din strazi de categoria a II -a (4 benzi), in cazul cand nu exista aceasta posibilitate se vor prevedea accese din arterele retelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu realizarea de amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire) ;

b. Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora ;

c. Pentru constructiile de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si se vor asigura doua accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii).

d. Pentru constructiile de locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu, sau pentru cele semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- in cazul parcelarii pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala :
- * cele cu o lungime de max. 30 m - o singura banda de 3,5 m latime ;
- * cele cu o lungime de 30 m la max. 100 m - 2 benzi , cu trotuar cel putin pe o latura ;

Art. 17 - Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale , potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Art. 18 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zona (în cazul satului Cojasca - rețeaua de energie electrică), 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 ;
- 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.

Art. 21 - Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 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 adaptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a. front la strada de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b. suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și , respectiv de minim 200 mp pentru clădiri amplasate cuplat sau izolate ;
- c. adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 22 - 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 (clădirile amplasate alăturat , de aceeași parte a străzii).

Fac excepție, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Prin realizarea acestor prevederi se are în vedere :

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural construit și existent ;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei ;

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

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare , volumetric și aspect exterior , intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 24 - Procentul de ocupare al terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 din Regulamentul general de urbanism și care se recomandă să fie de maxim 25 %.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.2. LOCALITATEA FANTANELE

GENERALITATI

Art. 1 - Zona functionala - L

Art. 2 - Functiunea dominanta : locuirea

Art. 3 - Functiuni complementare : comert, prestari - servicii, dotari publice.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise.

- locuinte individuale pe loturi in intravilan ;
- dotari pentru comert ;
- dotari pentru activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi (productive sau de prestari - servicii) ;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii.

- locuinte individuale in zona de centru (elaborare de PUZ - plan urbanistic zonal) ;

Art. 6 - Interdictii temporare.

- dotari publice de interes local in zona de centru (elaborare de PUZ - plan urbanistic zonal) ;

Art. 7 - Interdictii permanente.

- amplasarea in zona de locuinte a satului Fantanele de unitati cu caracter poluant, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice ;
- amplasarea de constructii in zonele protejate ;
- amplasarea de constructii in zonele cu riscuri naturale previzibile;

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale.

- Amplasarea constructiilor comerciale (magazine de comert alimentar sau nealimentar, alimentatie publica, servicii) se va face, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor si a birourilor.

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel, incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna ; in cazul parcelarii , constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice.

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta, astfel incat sa se respecte zonele de protectie a drumurilor publice delimitate conform legii ;

- Amplasarea de statii de alimentare cu carburanti (inclusiv functiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.), amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice se va face cu respectarea prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice privind, functionalitatea , sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Art. 14 - Amplasarea fata de aliniament.

Constructiile vor fi amplasate la limita alinamentului 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 ;

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 aliniametului opus.

In situatii deosebite, determinate de specificul zonei se va cere elaborarea unui plan urbanistic zonal care sa evalueze corect consecintele includerii noii constructii in contextul existent.

Art. 15 - Amplasarea in interiorul parcelei.

In functie de marimea parcelei , pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

- a. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel :
 - in regim inchis (insiruite , in regimul curtilor deschise sau inchise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate) ;

- in regim cuplat cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- in regim izolat cu respectarea servitutii la vedere , care este reglementata de Codul

Civil

b. In relatie cu celelalte constructii de pe aceeași parcelă, constructiile pot fi amplasate astfel incat distanta dintre cladirile nealaturate sa permita accesul mijloacelor de prima interventie in caz de incendiu, precum si de respectarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor , intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.

Art. 16 - Accese carosabile.

Pentru a fi construabila, o parcelă trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

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.

Accesele trebuie sa fie indepartate cat mai mult posibil de intersectii, numarul lor pe acelasi drum sa fie cat mai mic. Pentru o parcelă alaturata mai multor drumuri (de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens , poate fi interzis.

Art. 17 - Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale , potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Art. 18 - Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente in zona (in cazul satului Fantanele - rețeaua de energie electrica), in urmatoarele conditii :

- Cand retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori ;
- Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva;

Art. 21 - Parcelarea.

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

Autorizarea parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- a. front la strada de minimum 8,0 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12,0 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 cuplat sau izolate ;
- c. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Art. 22 - Inaltimea constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei , fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (cladirile amplasate alaturat , de aceeaasi parte a strazii).

Fac exceptie, constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Prin realizarea acestor prevederi se are in vedere :

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural construit si existent ;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei ;

In zonele de protectie a monumentelor istorice sau in zonele protejate naturale sau construite , inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

Art. 23 - Aspectul exterior al constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare , volumetric si aspect exterior , intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Art. 24 - Procentul de ocupare al terenurilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 din Regulamentul general de urbanism si care se recomanda sa fie de maxim 20 %.

Verificat,
arh. Seltea Florin

Intocmit,
ing. Cristea Ionel

