

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.G.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1 Rolul regulamentului general de urbanism

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 de pe întreg teritoriul comunei Cudalbi, atât în intravilan cât și în extravilan.

Regulamentul general de urbanism *stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.*

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificari cu privire la distantele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei prin P.U.D .
- regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, CUT, POT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ala parcelei prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie **act de autoritate al administrației publice locale** și a fost aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al comunei Cudalbi prin Hotărârea cu număruldin.....

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G.–ului, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (republicată 27.11.2002) și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

S-au preluat toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii, după cum urmează:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Galați;
- Studiu geotehnic pentru comuna Cudalbi elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. ing. Rodica Toma.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le aplică în corelare cu condițiile specifice comunei Cudalbi.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei Cudalbi.

Intravilanul se referă la satul – reședința de comuna Cudalbi și la celelalte trupuri aflate pe teritoriul administrativ al comunei Cudalbi.

Intravilanul aprobat conform planșei de reglementări a P.U.G. va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Suprafața intravilanului aprobată pentru comuna Cudalbi prin prezentul P.U.G și R.L.U. este 916,43 ha.

Zonificarea funcțională a comunei Cudalbi s-a stabilit în conformitate cu planșele A2. și R.L.U în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, care se vor aplica în cadrul fiecărei zone.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice - zonificare, A2. și A0. Încadrare în teritoriu.

U.T.R. – ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă și omogenitate funcțională, structurală și de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

Intravilanul comunei Cudalbi a fost împărțit în 19 U.T.R-uri, astfel:

• **TRUP A – SAT CUDALBI S = 857,16 ha**

– **U.T.R 1 S = 124,75 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente și propuse;
- zona pentru industrie și depozitare existentă și propusă;
- zona pentru unități agricole existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente și propuse;
- zona pentru gospodărie comunala – existentă;
- zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– **U.T.R 1C – ZONA CENTRALA S = 30,46 ha P.O.T = 40 %; C.U.T. = 0,8**

- zonă pentru locuințe: individuale - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente și propuse;
- zona pentru industrie și depozitare;
- zona pentru destinație specială existentă;
- zona pentru spații verzi publice de folosință specializată: aferente dotărilor publice;
- zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate, loc de joacă;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– **U.T.R 2 S = 96,05 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie și depozitare existentă și propusă;
- zona pentru unități agricole existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente și propuse;
- zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– U.T.R 3 S = 152,,34 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie si depozitare existenta si propusa;
- zona pentru unitati agricole existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente si propuse;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– U.T.R 4 S = 159,09 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie si depozitare existenta si propusa;
- zonă pentru căi de comunicație existente si propuse;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– U.T.R 5 S = 129,87 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie si depozitare existenta si propusa;
- zona pentru unitati agricole existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente si propuse;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– U.T.R 6 S = 122,07 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie si depozitare existenta;
- zona pentru unitati agricole existente și propuse;
- zonă pentru căi de comunicație existente si propuse;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

– U.T.R 7 S = 42,53 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6

- zonă pentru locuințe - existente;
- zonă pentru instituții și servicii existente;
- zona pentru industrie si depozitare existenta și propuse;
- zona pentru unitati agricole existente și propuse;

- zonă pentru căi de comunicație existente și propuse;
 - zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;
- **U.T.R 8 S1 = 12,39 P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**
- OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.**
- zonă pentru locuințe –propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație propuse;
 - zona pentru spații verzi publice de folosință specializată: aferente dotărilor publice;
 - zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;
- **U.T.R 9 S2 = 0,50 ha**
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;
 - zonă pentru căi de comunicație propuse;
 - zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- **U.T.R 10 S3 = 11,79 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**
- OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.**
- zonă pentru locuințe –propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație propuse;
 - zona pentru spații verzi publice de folosință specializată: aferente dotărilor publice;
 - zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;
- **U.T.R 11 S4 = 2,33 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**
- OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.**
- zonă pentru locuințe –propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație propuse;
 - zona pentru spații verzi publice de folosință specializată: aferente dotărilor publice;
 - zona pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

- **U.T.R 12 S5 = 11,18 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.

- zonă pentru locuințe –propuse;
- zonă pentru instituții și servicii propuse;
- zonă pentru căi de comunicație propuse;
- zona pentru spatii verzi publice de folosinta specializata: aferente dotarilor publice;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

- **U.T.R 13 S6 = 0,83 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

- zonă pentru locuința –existenta si propusa;
- zonă pentru căi de comunicație propuse;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

- **U.T.R 14 S7 = 1,79 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.

- zonă pentru locuințe –propuse;
- zonă pentru instituții și servicii propuse;
- zonă pentru căi de comunicație propuse;
- zona pentru spatii verzi publice de folosinta specializata: aferente dotarilor publice;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

- **U.T.R 15 S8 = 2,09 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

OBLIGATIVITATE ÎNTOCMIRE P.U.Z.

- zonă pentru industrie depozitare –existenta si propusa;
- zona pentru unitati agricole – existenta si propusa;
- zonă pentru instituții și servicii existenta si propusa;
- zonă pentru căi de comunicație existenta si propusa;
- zona pentru spatii verzi publice de folosinta specializata: aferente dotarilor publice;
- zona pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
- zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

- **TRUP B – MANASTIREA CUDALBI**

- **U.T.R 16 S = 10,00 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**

- zonă pentru institutii publice si servicii - existenta;

- zonă pentru căi de comunicație existentă și propusă;
 - zonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;
- **TRUP C – PUT FORAT**
 - **U.T.R 17 S = 0,01 ha**
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă;
 - zonă pentru căi de comunicație existente;
 - zonă pentru spații verzi - fasii plantate - propusă;
- **TRUP C1 – PUT FORAT**
 - **U.T.R 18 S = 0,01 ha**
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă;
 - zonă pentru căi de comunicație existente;
 - zonă pentru spații verzi - fasii plantate - propusă;
- **TRUP D – FERMA OVINE**
 - **U.T.R 19 S = 6,37 ha P.O.T = 30 %; C.U.T. = 0,6**
 - zonă pentru unități agricole - existentă;
 - zonă pentru căi de comunicație existentă și propusă;
 - zonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat: fasii plantate;
 - zonă pentru echipare tehnico-edilitară existentă și propusă;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI CUDALBI

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenurile agricole din extravilan (TAE) s-au delimitat conform planșei A0 și se supun prevederilor **art. 3 din R.G.U.**

Art.3 – R.G.U.

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

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

Din suprafața totală **14.341,00 ha** ce reprezintă teritoriul administrativ al comunei **Cudalbi, terenurile agricole din extravilan ocupă 13.236,42 ha**, reprezentând **92,30 %** din teritoriul comunei.

Întrucât 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), astfel încât nu se recomandă scoaterea acestora din circuitul agricol (introducerea în intravilan pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare).

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991 (republicată) 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.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Cudalbi se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este **interzisă**.

4.2 Terenurile agricole din intravilan (TAI) s-au delimitat conform planșelor A0 și R.L.U. și se supun prevederilor **art. 4 din R.G.U.**

Art.4 – R.G.U.

(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.*

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.** și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonificării funcționale** stabilite prin P.U.G.

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.

4.3 Suprafețele împădurite din teritoriul administrativ al comunei **Cudalbi** s-au delimitat conform planșelor A0 și R.L.U. și se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Art.5 – R.G.U.

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.*

(2) *Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor 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 și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Din suprafața totală **14.341,00 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei **Cudalbi**, suprafețele împădurite ocupă **3,00 ha**, reprezentând **0,02 %** din teritoriul neagricol al comunei **Cudalbi**, care este de **572,00 ha**.

Comuna Cudalbi inregistreaza o lipsa majora a spatiilor verzi amenajate in intravilan. Suprafata amenajata pentru sport si agrement este destul de mica.

In anul 2006 s-au infiintat aproximativ 136,00 ha plantatii (padure tanara) din care 100,00 ha, padure de salcam si aproximativ 36,00 ha padure de stejar. Conform Fisa localitatii 2011 - Directia de statistica Galati si a datelor furnizate de Primaria Cudalbi, aceste suprafate impadurite nu se regasesc, astfel in bilantul teritorial al suprafetelor din teritoriul administrativ al comunei figureaza supafata impadurita de 3,00 ha – ce-a regasita in datele oficiale.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 46/2008 – 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 art. 5 asigură conservarea unei bogății naturale – pădurea – și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit pe versanții împăduriți).

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 nu vor obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărie a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, sport-agrement ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice cu sau fără defrișarea pădurii-se aprobă potrivit legii.

4.4 Resursele de apă ale comunei **Cudalbi** sunt puse în evidență în cadrul planșelor A0, A2. și R.L.U. și se supun prevederilor **art. 7** din **R.G.U.**

Art.7 – R.G.U.

(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.

Din suprafața totală **14.341,00 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei **Cudalbi**, resursele de apă ocupă **90,00 ha**, reprezentând **0,63 % din teritoriul neagrícola al comunei Cudalbi, care este de 572,00 ha**. Principalul fir de apă care traversează teritoriul comunei este paraul Geru.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se va face conform **art. 7 din R.G.U.**

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, ce asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de „ORDIN nr. 536 din 30.04.2008 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară ”.

4.5 Zone Construite Protejate

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.

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 controlat.

Zonele de protecție ale monumentelor se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național construit în colaborare cu organismele centrale și locale specializate (ale M.T.C.T. și M.A.A.P.M.).

Autorizarea executării construcțiilor în zona care cuprinde siturile arheologice se face cu avizul Ministerului Culturii și Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pentru cele de interes național, iar pentru cele de interes local, declarate și delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute mai sus.

Identificarea și delimitarea zonelor protejate ce urmează a fi instituite în urma studiilor de specialitate se va face prin documentații de urbanism (faza P.U.Z.) ce vor fi supuse avizării Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, conform legii.

Art. 9 vine în sprijinul diminuării tendinței de alterare a calității fondului construit și a coerenței ansamblurilor cu valoare de patrimoniu cultural, prin executarea unor construcții noi, prin luarea următoarelor decizii:

- *Utilizări permise:* lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente;
- *Utilizări permise cu condiții:* construcții pentru care s-a luat avizul de la D.J.C. Galați și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr.1 Iași, unde e cazul;
- *Utilizări interzise:* toate tipurile de construcții care prin funcțiune, configurație sau aspect distrug coerența sitului.

Conform LMI 2010, pe teritoriul comunei Cudalbi, a fost identificat la **poz.. 54. cod GL-I-m-A-02975.06 – Valul lui Atanaric**, datare sec. II - IV p. Chr., Epoca migrațiilor.

Zonă de protecție necesară **pentru sit** este de 500,00 m pe conturul obiectivului pentru teren extravilan (**vezi planșele A 0. Plan incadrare in teritoriu; A2 reglementari urbanistice - zonificare**). Acest perimetru poate să asigure conservarea integrată a siturilor.

Orice intervenție asupra **–sitului** - din comuna Cudalbi, se face numai în condițiile stabilite de Legea 422/24 iulie 2001 “Legea privind protejarea monumentelor istorice” și a Listei Monumentelor Istorice actualizate și a listei monumentelor istorice dispărute publicată în publicată în anul 2010.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul STUDIULUI GEOTEHNIC (planșa G. Raionare geologică) care face parte integrantă din prezentul P.U.G. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

Art.9 – R.G.U.

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

(2) *În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri 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.*

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 09** din **R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

5.2 **Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă și canalizare, conform art. 11 din R.G.U.**

Art.11 – R.G.U.

(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.*

5.3 Se va ține cont că pe teritoriul comunei **Cudalbi** există sedii ale fostelor IAS-uri (ferme agricole în prezent) și în care se pot dezvolta activități industriale sau agricole. În funcție de specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu **funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din **R.G.U.**

Art.12 – R.G.U.

(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 industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art. 12 din R.G.U.** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin *acordul de mediu*.

5.4 Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșelor de specialitate ale Planului Urbanistic General, în funcție de necesitățile de dezvoltare ale comunei **Cudalbi** și programele guvernamentale privind modernizarea localităților rurale.

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

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.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.**. Orice construcție în funcție de dimensiuni, destinație sau amplasare **față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată**, poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a **obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente**-parțial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul Local.

Art.13 – R.G.U.

(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.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile **art. 29** din **R.G.U.**

Art.29 – R.G.U.

(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.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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.).

Țesutul urban prezintă configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce conduce în procesul de elaborare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora la împărțirea, din rațiuni operaționale, a teritoriului, în zone și subzone funcționale.

În urma acestei analize trebuie precizate funcțiunile dominante ale zonelor urbane, funcțiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncțiile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor vor respecta prevederile **art. 14** din **R.G.U.**

Art.14 – R.G.U.

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

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat – se vor respecta prevederile **art. 15** din **R.G.U.**

Art. 15 – R.G.U.

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

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

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 m², treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

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.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în prezentul regulament.

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

- Destinația zonei specificate la punctul 2.1 se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul P.U.G. – ului.
- Zonele rurale de la subpunctul 2.1.4., cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor, ce pot fi delimitate prin P.U.G. (zone și subzone funcționale), sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului de la punctul 2.2 al anexei nr. 2 la prezentul regulament pentru categoriile de construcții specificate la subpunctele 2.2.2 – 2.2.4 se vor corela cu procentele maxime de ocupare a terenului, după caz.

Procentul de ocupare a terenurilor cu construcții va fi stabilit prin corelarea **art. 15** cu prevederile articolelor prezentului regulament și în primul rând:

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 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 supraternare 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 de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale codului Civil, nementionate 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).

5.7 Lucrările de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de pompare, etc.) se face cu respectarea prevederilor **art. 16** din **R.G.U.**

Art. 16 – R.G.U.

(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, aprobată conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice, cu schimbarea funcțiunii și

afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprierea 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.

II.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **R.G.U.** și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

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

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumuri publice va ține seama de prevederile art. 18 din R.G.U.

Art.18 – R.G.U.

(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, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

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

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art. 18 din R.L.U.** și de Ordonanța 43/1997 **Zonele drumurilor** (alcătuite din ampriză, zona de siguranță și zona de protecție) sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art. 18 din R.L.U.** și de Ordonanța 43/1997 **Zonele drumurilor** (alcătuite din ampriză, zona de siguranță și zona de protecție) sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- în afara localităților – **extravilan:**

DRUMURI JUDEȚENE: 20 m din axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului;

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- 1.50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2.00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5.00 m inclusiv

- 5.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5.00 m.

- în localități – **intravilan**:

➤ **STRAZI ÎN LOCALITAȚI RURALE** se clasifică în:

-străzi principale cu două benzi de circulație minim 5,50 m parte carosabilă, cu acostamente de 0,75 m, șanțuri de 1,00 m, spații de circulație 1,00 m, **11.00 m distanța între garduri**,

-străzi secundare cu o bandă de circulație 4,00 m parte carosabilă, **9,00 m distanța între garduri**.

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.

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.

6.3 Amplasarea față de căi ferate – nu este cazul

6.4 Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între strada – domeniu public și limita spre strada a parcelei – domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gradul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa **4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție**. Această distanță va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor **art. 23 din R.G.U.**

Art. 23 – R.G.U.

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

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

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă 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.

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 (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea 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.

6.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art. 24 din R.G.U.** și Codul Civil – actualizat în data de 17.04. 2012, Bunurile și drepturile reale în general, Capitolul I – Despre bunuri în general art. 535-550, Capitolul II – Drepturile reale în general art. 551-601, Capitolul III – **Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată art. 602-630.**

Art. 24 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

CODUL CIVIL - DESPRE DISTINCTIUNEA BUNURILOR

ART. 535

Noțiune

Sunt bunuri lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial.

ART. 536

Bunurile mobile și imobile

Bunurile sunt mobile sau imobile.

ART. 537

Bunurile imobile

Sunt imobile terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.

ART. 538

Bunurile care rămân sau devin imobile

(1) Rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un imobil, pentru a fi din nou întrebuințate, atât timp cât sunt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui imobil care sunt temporar detașate de acesta, dacă sunt destinate spre a fi reintegrate.

(2) Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile din momentul în care au dobândit această destinație.

ART. 539

Bunurile mobile

(1) Bunurile pe care legea nu le consideră imobile sunt bunuri mobile.

(2) Sunt bunuri mobile și undele electromagnetice sau asimilate acestora, precum și energia de orice fel produse, captate și transmise, în condițiile legii, de orice persoană și puse în serviciul său, indiferent de natura mobilă sau imobilă a sursei acestora.

ART. 540

Bunurile mobile prin anticipație

(1) Bogățiile de orice natură ale solului și subsolului, fructele neculese încă, plantațiile și construcțiile încorporate în sol devin mobile prin anticipație, atunci când, prin voința părților, sunt privite în natura lor individuală în vederea detașării lor.

(2) Pentru opozabilitate față de terți, este necesară notarea în cartea funciară.

ART. 541

Universalitatea de fapt

(1) Constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acesteia sau prin lege.

(2) Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte.

ART. 542

Regulile aplicabile drepturilor purtând asupra bunurilor

(1) Dacă nu se prevede altfel, sunt supuse regulilor referitoare la bunurile imobile și drepturile reale asupra acestora.

(2) Celelalte drepturi patrimoniale sunt supuse, în limitele prevăzute de lege, regulilor referitoare la bunurile mobile.

ART. 543

Bunurile fungibile și bunurile nefungibile

(1) Bunurile sunt fungibile sau nefungibile.

(2) Sunt fungibile bunurile determinabile după număr, măsură sau greutate, astfel încât pot fi înlocuite unele prin altele în executarea unei obligații.

(3) Prin act juridic, un bun fungibil prin natura sa poate fi considerat ca nefungibil.

ART. 544

Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile

(1) Bunurile sunt consumptibile sau neconsumptibile.

(2) Sunt consumptibile bunurile mobile a căror întrebuințare obișnuită implică înstrăinarea sau consumarea substanței.

(3) Un bun consumptibil prin natura sa poate deveni neconsumptibil dacă, prin act juridic, i se schimbă întrebuințarea.

ART. 545

Bunurile divizibile și bunurile indivizibile

(1) Bunurile sunt divizibile sau indivizibile.

(2) Bunurile care nu pot fi împărțite în natură fără a li se schimba destinația sunt bunuri indivizibile.

(3) Prin act juridic, un bun divizibil prin natura lui poate fi considerat indivizibil.

ART. 546

Bunurile principale și bunurile accesorii

(1) Bunul care a fost destinat, în mod stabil și exclusiv, întrebuințării economice a altui bun este accesoriu atât timp cât satisface această utilizare.

(2) Destinația comună poate să fie stabilită numai de proprietarul ambelor bunuri.

(3) Dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în caz de înstrăinare sau de grevare a bunului principal.

(4) Încetarea calității de bun accesoriu nu poate fi însă opusă unui terț care a dobândit anterior drepturi privitoare la bunul principal.

(5) Separarea temporară a unui bun accesoriu de bunul principal nu îi înlătură această calitate.

(6) Drepturile unui terț privitoare la un bun nu pot fi încălcate prin transformarea acestuia în bun accesoriu.

CAP. II

Drepturile reale în general

ART. 551

Drepturile reale

Sunt drepturi reale:

1. dreptul de proprietate;
2. dreptul de suprafață;
3. dreptul de uzufruct;
4. dreptul de uz;
5. dreptul de abitație;
6. dreptul de servitute;
7. dreptul de administrare;
8. dreptul de concesiune;
9. dreptul de folosință;
10. drepturile reale de garanție;
11. alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

ART. 552

Formele de proprietate

Proprietatea este publică sau privată.

ART. 553

Proprietatea privată

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Moștenirile vacante se constată prin certificat de vacanță succesorală și intră în domeniul privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, fără înscriere în cartea funciară. Imobilele cu privire la care s-a

renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local.

(3) Moștenirile vacante și imobilele menționate la alin. (2), aflate în străinătate, se cuvin statului român.

(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăririi silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

ART. 554

Proprietatea publică

(1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

(2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.

TITLUL II

Proprietatea privată

CAP. I

Dispoziții generale

SECȚIUNEA 1

Conținutul, întinderea și stingerea dreptului de proprietate privată

ART. 555

Conținutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

ART. 556

Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.

(2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

(3) Exercițarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege.

ART. 557

Dobândirea dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

ART. 558

Riscul pieirii bunului

Proprietarul suportă riscul pieirii bunului, dacă acesta n-a fost asumat de o altă persoană sau dacă prin lege nu se dispune altfel.

ART. 559

Întinderea dreptului de proprietate asupra terenurilor

(1) Proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale.

(2) Proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este ținut să respecte, în condițiile și în limitele determinate de lege, drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea.

(3) Apele de suprafață și albiile acestora aparțin proprietarului terenului pe care se formează sau curg, în condițiile prevăzute de lege. Proprietarul unui teren are, de asemenea, dreptul de a apropria și de a utiliza, în condițiile legii, apa izvoarelor și a lacurilor aflate pe terenul respectiv, apa freatică, precum și apele pluviale.

ART. 560

Obligația de grănițuire

Proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de aceasta.

ART. 561

Dreptul de îngrădire

Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate.

ART. 562

Stingerea dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate privată se stinge prin pieirea bunului, dar nu se stinge prin neuz. El poate fi însă dobândit de altul prin uzucapiune sau într-un alt mod, în cazurile și condițiile anume determinate de lege.

(2) Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

(3) Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.

(4) Nu pot fi supuse confiscării decât bunurile destinate sau folosite pentru săvârșirea unei infracțiuni ori contravenții sau cele rezultate din acestea.

SECȚIUNEA a 2-a

Apărarea dreptului de proprietate privată

ART. 563

Acțiunea în revendicare

(1) Proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deține fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul.

(2) Dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel.

(3) Dreptul de proprietate dobândit cu bună-credință, în condițiile legii, este pe deplin recunoscut.

(4) Hotărârea judecătorească prin care s-a admis acțiunea în revendicare este opozabilă și poate fi executată și împotriva terțului dobânditor, în condițiile Codului de procedură civilă.

ART. 564

Acțiunea negatorie

(1) Proprietarul poate intenta acțiunea negatorie contra oricărei persoane care pretinde că este titularul vreunui drept real, altul decât cel de proprietate, asupra bunului său.

(2) Dreptul la acțiunea negatorie este imprescriptibil.

ART. 565

Proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară

În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară.

ART. 566

Efectele admiterii acțiunii în revendicare

(1) Pârâtul va fi obligat la restituirea bunului sau la despăgubiri dacă bunul a pierit din culpa sa ori a fost înstrăinat. În aceleași condiții, pârâtul va fi obligat la restituirea produselor sau a contravalorii acestora. În toate cazurile, despăgubirile vor fi evaluate în raport cu momentul restituirii.

(2) Posesorul de rea-credință sau detentorul precar va fi obligat, la cerere, și la restituirea fructelor produse de bun până la înapoierea acestuia către proprietar.

(3) Proprietarul poate fi obligat, la cerere, să restituie posesorului cheltuielile necesare pe care acesta le-a făcut.

(4) Cheltuielile utile se restituie, la cerere, în limita sporului de valoare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(5) De asemenea, proprietarul va putea fi obligat, la cerere, la restituirea cheltuielilor necesare pentru producerea și culegerea fructelor sau a produselor.

(6) Pârâtul are un drept de retenție asupra produselor până la restituirea cheltuielilor făcute pentru producerea și culegerea acestora, cu excepția cazului în care proprietarul furnizează pârâtului o garanție îndestulătoare.

(7) Dreptul de retenție nu poate fi exercitat în niciun caz asupra bunului frugifer sau când intrarea în stăpânirea materială a bunului s-a făcut prin violență ori fraudă sau când produsele sunt bunuri perisabile ori sunt supuse, ca urmare a trecerii unei perioade scurte de timp, unei scăderi semnificative a valorii lor.

(8) Proprietarul nu este dator să acopere cheltuielile voluptuare. Posesorul are dreptul de a-și însuși lucrările efectuate cu aceste cheltuieli numai dacă prin aceasta bunul nu se deteriorează.

(9) Dispozițiile alin. (3), (4) și (8) se aplică numai în acele situații în care cheltuielile nu se concretizează într-o lucrare nouă, caz în care sunt incidente dispozițiile corespunzătoare din materia accesii imobiliare artificiale.

CAP. II

Accesiunea

SECȚIUNEA 1

Dispoziții generale

ART. 567

Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune

Prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel.

ART. 568

Formele accesiiunii

Accesiunea este naturală, când unirea sau încorporarea este urmarea unui eveniment natural, ori artificială, când rezultă din fapta proprietarului ori a unei alte persoane.

SECȚIUNEA a 2-a

Accesiunea imobiliară naturală

ART. 569

Aluviunile

Adăugirile de teren la malurile apelor curgătoare revin proprietarului fondului riveran, numai dacă ele se formează treptat.

ART. 570

Terenul lăsat de apele curgătoare

Proprietarul fondului riveran dobândește, de asemenea, terenul lăsat de apele curgătoare care s-au retras treptat de la țărmul respectiv.

ART. 571

Terenul lăsat de apele stătătoare

(1) Proprietarul terenului înconjurat de heleșteie, iazuri, canale și alte asemenea ape stătătoare nu devine proprietarul terenurilor apărute prin scăderea temporară a acestor ape sub înălțimea de scurgere.

(2) Tot astfel, proprietarul acestor ape nu dobândește niciun drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor revărsări sporadice.

ART. 572

Avulsiunea

Proprietarul terenului de la care o apă curgătoare a smuls brusc o porțiune de mal din teren, alipind-o la terenul altui proprietar riveran, nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse dacă o revendică în termen de un an de la data faptului.

ART. 573

Albiile râurilor, insulele și prundișurile

(1) Albiile râurilor aparțin proprietarilor riverani, cu excepția acelor care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice.

(2) Insulele și prundișurile care nu sunt în legătură cu terenurile având malul la nivelul mediu al apei revin proprietarului albiei.

(3) Dacă insula aparține proprietarilor riverani și trece peste jumătatea apei, fiecare dintre ei are dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el pornind de la jumătatea apei.

ART. 574

Dreptul de proprietate asupra insulelor nou-formate

În cazul în care o apă curgătoare, formându-și un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, el rămâne proprietar asupra insulei astfel create.

ART. 575

Albiile părăsite de apele curgătoare

Albia părăsită de o apă curgătoare care și-a format un nou curs va avea regimul juridic stabilit în legea specială.

ART. 576

Accesiunea naturală asupra animalelor

(1) Animalele domestice rătăcite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului.

(2) Porumbeii, iepurii, peștii și alte asemenea animale care trec pe fondul altui proprietar aparțin acestuia cât timp rămân pe fond, cu excepția cazului în care trecerea a fost provocată prin fraudă sau prin artificii.

(3) Roiul de albine trecut pe terenul altuia revine proprietarului acestuia numai dacă proprietarul roiului nu îl urmărește sau încetează să îl urmărească timp de două zile.

SECȚIUNEA a 3-a

Accesiunea imobiliară artificială

§1. Dispoziții comune

ART. 577

Dobândirea lucrării de către proprietarul imobilului

(1) Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluia imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

(2) Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

ART. 578

Categoriile de lucrări

(1) Lucrările pot fi autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu.

(2) Lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil.

(3) Lucrările adăugate nu au caracter de sine stătător. Ele pot fi:

a) necesare, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora;

- b) utile, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului;
- c) voluptuare, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului.

ART. 579

Prezumțiile în favoarea proprietarului imobilului

(1) Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară.

(2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de superficie, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege.

§2. Realizarea lucrării cu materialele altuia

ART. 580

Regimul juridic

(1) În cazul în care a realizat lucrarea cu materialele altuia, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării, neputând fi obligat la desființarea acesteia și nici la restituirea materialelor întrebuințate.

(2) Proprietarul materialelor are numai dreptul la contravaloarea materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate.

§3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia

ART. 581

Lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu bună-credință

În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

ART. 582

Lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu rea-credință

(1) În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia; sau

c) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

(2) Desființarea lucrării se face, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, pe cheltuiala autorului acesteia, care este ținut totodată să repare orice prejudicii cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.

§4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia

ART. 583

Lucrările adăugate necesare

(1) Proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării adăugate necesare din momentul efectuării acesteia, plătind autorului cheltuielile rezonabile făcute de acesta, chiar dacă imobilul nu mai există.

(2) În cazul în care lucrarea a fost efectuată cu rea-credință, din suma datorată de proprietarul imobilului se va putea deduce valoarea fructelor imobilului diminuată cu costurile necesare obținerii acestora.

ART. 584 (1)

Lucrările adăugate utile

În cazul în care autorul lucrării utile este de bună-credință, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării din momentul efectuării acesteia, cu plata, la alegerea sa:

a) a valorii materialelor și a manoperei; sau

b) a sporului de valoare adus imobilului.

(2) În cazul în care autorul lucrării utile este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să devină proprietarul lucrării, în funcție de regimul acesteia, cu sau fără înscriere în cartea funciară, după caz, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, fie jumătate din sporul de valoare adus imobilului; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia, cu repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese.

(3) În ambele cazuri, când valoarea lucrării este considerabilă, proprietarul imobilului poate cere obligarea autorului să îl cumpere la valoarea de circulație pe care imobilul ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

ART. 585

Lucrările adăugate voluptuare

(1) În cazul lucrării voluptuare, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să devină proprietarul lucrării, fără înscriere în cartea funciară și fără nicio obligație către autorul lucrării;

b) să ceară obligarea autorului de rea-credință al lucrării la desființarea acesteia, cu readucerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese.

(2) Autorul de bună-credință al lucrării poate să o ridice înainte de restituirea imobilului către proprietar, cu condiția de a readuce imobilul în situația anterioară.

§5. Înțelesul unor termeni

ART. 586

Buna-credință a autorului lucrării

(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2) Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.

§6. Dispoziții speciale

ART. 587

Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului

(1) În cazul lucrării cu caracter durabil realizate cu bună-credință parțial asupra imobilului autorului și parțial pe terenul proprietarului vecin, acesta din urmă poate cere înscrierea într-o nouă carte funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor asupra imobilului rezultat, incluzând terenul aferent, în raport cu valoarea contribuției fiecăruia.

(2) Dacă lucrarea a fost realizată cu rea-credință, proprietarul terenului vecin poate opta între a cere ridicarea lucrării de pe teren, cu obligarea autorului acesteia la plata de daune-interese, dacă este cazul, și a cere înscrierea în cartea funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor. La stabilirea cotelor-părți se va ține seama de valoarea terenului proprietarului vecin și de jumătate din valoarea contribuției autorului lucrării.

(3) În caz de neînțelegere între părți, instanța de judecată va stabili valoarea contribuției fiecăruia la imobilul rezultat, respectiv a cotelor-părți din dreptul de proprietate.

ART. 588

Lucrările provizorii

Când lucrarea are caracter provizoriu, în absența unei înțelegeri contrare, autorul ei va fi obligat să o desființeze, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, și, dacă este de rea-credință, să plătească despăgubiri pentru prejudiciile cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.

ART. 589

Înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară

Ori de câte ori dobândirea dreptului de proprietate, exclusivă sau pe cote-părți, este condiționată, potrivit reglementărilor din prezenta secțiune, de înscrierea în cartea funciară, înscrierea se face în temeiul convenției părților, încheiată în formă autentică, sau, după caz, al hotărârii judecătorești.

ART. 590

Dreptul autorului lucrării la ridicarea materialelor

(1) Până la data încheierii convenției sau a introducerii acțiunii de către cel îndreptățit la înscrierea în cartea funciară, autorul lucrării își poate ridica materialele.

(2) Dacă lucrarea a fost efectuată cu rea-credință, autorul acesteia va putea fi obligat, dacă este cazul, la plata de daune-interese.

ART. 591

Regulile privind exercitarea dreptului autorului lucrării la indemnizație

(1) Prescripția dreptului la acțiune al autorului lucrării privind plata indemnizației nu curge cât timp el este lăsat de proprietar să dețină imobilul.

(2) Autorul lucrării de bună-credință are un drept de ipotecă legală asupra imobilului pentru plata indemnizației și poate cere înscrierea dreptului de ipotecă în baza convenției încheiate în formă autentică sau a unei hotărâri judecătorești, potrivit dispozițiilor art. 589.

ART. 592

Regulile privind obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului

(1) Ori de câte ori proprietarul optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, în absența înțelegerii părților, proprietarul poate cere instanței judecătorești stabilirea prețului și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

(2) Proprietarul inițial al imobilului are un drept de ipotecă legală asupra acestuia pentru plata prețului de către autorul lucrării.

ART. 593

Pasivitatea proprietarului pe durata realizării lucrării

Autorul de rea-credință al lucrării nu poate să opună proprietarului terenului pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata realizării lucrării.

ART. 594

Autorul lucrării care folosește materialele altuia

Dacă nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, cel care realizează o lucrare asupra imobilului altuia folosind materialele unui terț este obligat la plata contravalorii materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate.

ART. 595

Stabilirea indemnizației sau a despăgubirii

Ori de câte ori, în aplicarea unei dispoziții din prezenta secțiune, instanța este investită să stabilească întinderea indemnizației sau a despăgubirii, ea va ține seama de valoarea de circulație a bunului calculată la data hotărârii judecătorești.

ART. 596

Cazurile speciale de accesiune

(1) Titularul dreptului de suprafață ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil va avea, în caz de accesiune, în mod corespunzător, drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real.

(2) Dispozițiile art. 582 și art. 587 alin. (2) se aplică, în mod corespunzător, și lucrărilor autonome cu caracter durabil efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil.

(3) Pentru lucrările adăugate efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea lucrării realizate asupra acelui imobil se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile art. 716, în lipsa unei prevederi contrare.

ART. 597

Lucrările efectuate de un detentor precar

Lucrările făcute de un detentor precar sunt supuse, în mod corespunzător, regulilor aplicabile autorului de rea-credință.

SECȚIUNEA a 4-a

Accesiunea mobilă

ART. 598

Accesiunea mobilă

(1) Bunul mobil produs cu materialele altuia aparține celui care l-a confecționat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcție de raportul dintre manoperă și valoarea materialelor, determinat la data confecționării bunului.

(2) Proprietarul bunului datorează despăgubiri egale cu valoarea manoperei sau, după caz, cu valoarea materialelor.

ART. 599

Raportul dintre valoarea manoperei și valoarea materialelor

În toate cazurile în care valoarea materialelor este egală cu manopera sau există o diferență nesemnificativă, proprietatea asupra bunului este comună și se exercită în condițiile secțiunii a 2-a a cap. IV din prezentul titlu.

ART. 600

Unirea a două bunuri mobile

În cazul în care se unesc două bunuri mobile având proprietari diferiți, fiecare poate pretinde separarea bunurilor dacă prin aceasta celălalt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare de o zecime din valoarea bunului său.

ART. 601

Regulile aplicabile în cazul imposibilității de separare a bunurilor unite

Dacă nu se poate obține separarea bunurilor mobile unite sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile art. 598 și 599.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil – actualizat 2012 (2,0 m-H/2)**, precum și asigurare distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m, în afara cazului în

care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,00 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,00 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care se construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

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 intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.);

- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12,00 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea de 1,50 m.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

Pentru construcții P÷P+2:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- pentru parcele situate în zone mixte constituite (țesut tradițional): 300,00 mp iar pentru extinderi noi și enclavele neconstruite din intravilan existent: suprafața minimă: 500,00 mp;
- front minim: 12 ,00m;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^{\circ} \div 105^{\circ}$;

Pentru parcelele cu o suprafața între 3.000,00 mp și 5.000,00 mp, cele cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor peste 1/3, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

- pentru parcelele cu suprafața peste 5.000,00 mp se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.
- parcelele cu suprafața sub 500,00 mp, respectiv sub 300,00 mp în țesutul tradițional, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.
- este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile **art. 25** din **R.G.U.** și Codul Civil, art. 616-619.

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Art. 25 – R.G.U.

(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.*

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 exloatării fondului său, cu obligația de a despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drumul 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.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- *Utilizări permise:* construcții ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile administratorului drumului;
- *Utilizări permise 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;
- *Utilizări interzise:* se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26** din **R.G.U.** și precizările din Codul Civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Art. 26 – R.G.U.

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

(2) *În sensul prezentului articol, prin 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.*

SECȚIUNEA 1

Limite legale

§1. Dispoziții comune

ART. 602

Interesul public și interesul privat

(1) *Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat.*

(2) *Limitele legale în interes privat pot fi modificate ori desființate temporar prin acordul părților. Pentru opozabilitate față de terți este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.*

ART. 603

Regulile privind protecția mediului și buna vecinătate

Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

§2. Folosirea apelor

ART. 604

Regulile privind curgerea firească a apelor

(1) *Proprietarul fondului inferior nu poate împiedica în niciun fel curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior.*

(2) *Dacă această curgere cauzează prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere autorizarea justiției spre a face pe fondul său lucrările necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile ocazionate.*

(3) La rândul său, proprietarul fondului superior este obligat să nu efectueze nicio lucrare de natură să agraveze situația fondului inferior.

ART. 605

Regulile privind curgerea provocată a apelor

(1) Proprietarul fondului inferior nu poate împiedica nici curgerea provocată de proprietarul fondului superior sau de alte persoane, așa cum este cazul apelor care țâșnesc pe acest din urmă fond datorită unor lucrări subterane întreprinse de proprietarul acestuia, al apelor provenite din secarea terenurilor mlăștinoase, al apelor folosite într-un scop casnic, agricol sau industrial, însă numai dacă această curgere precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un șanț.

(2) În acest caz, proprietarul fondului superior este obligat să aleagă calea și mijloacele de scurgere de natură să aducă prejudicii minime fondului inferior, rămânând dator la plata unei despăgubiri juste și prealabile către proprietarul acestui din urmă fond.

(3) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică atunci când pe fondul inferior se află o construcție, împreună cu grădina și curtea aferentă, sau un cimitir.

ART. 606

Cheltuielile referitoare la irigații

(1) Proprietarul care vrea să folosească pentru irigarea terenului său apele naturale și artificiale de care poate dispune în mod efectiv are dreptul ca, pe cheltuiela sa exclusivă, să facă pe terenul riveranului opus lucrările necesare pentru captarea apei.

(2) Dispozițiile art. 605 alin. (2) și (3) se aplică în mod corespunzător.

ART. 607

Obligația proprietarului căruia îi prisosește apa

(1) Proprietarul căruia îi prisosește apa pentru necesitățile curente este obligat ca, în schimbul unei juste și prealabile compensații, să ofere acest surplus pentru proprietarul care nu și-ar putea procura apa necesară pentru fondul său decât cu o cheltuială excesivă.

(2) Proprietarul nu poate fi scutit de obligația prevăzută la alin. (1) pretinzând că ar putea acorda surplusului de apă o altă destinație decât satisfacerea necesităților curente. El poate însă cere despăgubiri suplimentare proprietarului aflat în nevoie, cu condiția de a dovedi existența reală a destinației pretinse.

ART. 608

Întrebuințarea izvoarelor

(1) Proprietarul poate acorda orice întrebuințare izvorului ce ar exista pe fondul său, sub rezerva de a nu aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul fondului inferior.

(2) Proprietarul fondului pe care se află izvorul nu poate să îi schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apa necesară pentru satisfacerea nevoilor curente.

ART. 609

Despăgubirile datorate proprietarului fondului pe care se află izvorul

(1) Proprietarul fondului pe care se află izvorul poate cere repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrările efectuate, a secat, a micșorat ori a alterat apele sale.

(2) Dacă starea de fapt o permite, proprietarul fondului poate pretinde restabilirea situației anterioare atunci când apa era indispensabilă pentru exploatarea fondului său.

(3) În cazul în care izvorul se întinde pe două fonduri învecinate, dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător, ținând seama de întinderea izvorului pe fiecare fond.

ART. 610

Regulile speciale privind folosirea apelor

Dispozițiile prezentului paragraf se completează cu reglementările speciale în materia regimului apelor.

§3. Picătura streșinii

ART. 611

Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

§4. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații

ART. 612

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

ART. 613

Distanța minimă pentru arbori

(1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiela proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

§5. Vederea asupra proprietății vecinului

ART. 614

Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

ART. 615

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

ART. 616

Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

§6. Dreptul de trecere

ART. 617

Dreptul de trecere

(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.

(2) Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii.

(3) Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.

ART. 618

Exercitarea dreptului de trecere în situații speciale

(1) Dacă lipsa accesului provine din vânzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu va putea fi cerută decât celor care au dobândit partea de teren pe care se făcea anterior trecerea.

(2) Când lipsa accesului este imputabilă proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilită numai cu consimțământul proprietarului fondului care are acces la calea publică și cu plata dublului despăgubirii.

ART. 619

Întinderea și modul de stabilire a dreptului de trecere

Întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin înțelegerea părților, prin hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani.

ART. 620

Prescripția acțiunii în despăgubire și restituirea despăgubirii încasate

(1) Termenul de prescripție pentru dreptul la acțiunea în despăgubire pe care o are proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant începe să curgă din momentul stabilirii dreptului de trecere.

(2) În cazul în care încetează dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator să restituie despăgubirea încasată, cu deducerea pagubei suferite în raport cu durata efectivă a dreptului de trecere.

§7. Alte limite legale

ART. 621

Dreptul de trecere pentru utilități

(1) Proprietarul este obligat să permită trecerea prin fondul său a rețelelor edilitare ce deserveșc fonduri învecinate sau din aceeași zonă, de natura conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a canalelor și a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, după caz, precum și a oricăror alte instalații sau materiale cu același scop.

(2) Această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare.

(3) În toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei despăgubiri juste. Dacă este vorba despre utilități noi, despăgubirea trebuie să fie și prealabilă.

(4) Clădirile, curțile și grădinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, dacă ea are ca obiect conducte și canale subterane, în cazul în care acestea sunt utilități noi.

ART. 622

Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări

(1) De asemenea, proprietarul este obligat să permită folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri, dacă este cazul.

(2) Dispozițiile art. 621 alin. (2) sunt aplicabile.

ART. 623

Dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie

(1) Proprietarul unui fond nu poate împiedica accesul altuia pentru a redobândi posesia unui bun al său, ajuns întâmplător pe fondul respectiv, dacă a fost înștiințat în prealabil.

(2) În toate cazurile, proprietarul fondului are dreptul la o justă despăgubire pentru prejudiciile ocazionate de reintrarea în posesie, precum și pentru cele pe care bunul le-a cauzat fondului.

ART. 624

Starea de necesitate

(1) În cazul în care o persoană a folosit sau a distrus un bun al altuia pentru a se apăra pe sine ori pe altul de un pericol iminent, proprietarul bunului are dreptul să ceară o despăgubire echitabilă numai de la cel care a fost salvat.

(2) Nu poate pretinde nicio despăgubire proprietarul care a provocat sau a favorizat apariția pericolului.

ART. 625

Reguli speciale

Îngrădirile cuprinse în prezenta secțiune se completează cu dispozițiile legilor speciale privind regimul juridic al anumitor bunuri, cum ar fi terenurile și construcțiile de orice fel, pădurile, bunurile din patrimoniul național-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase, precum și altele asemenea.

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

- *Utilizări permise:* construcții și amenajări la care se asigură accesele 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 permise 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 acrosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Echiparea edilitară a teritoriului comunei în sistem centralizat, reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenții economici și instituțiile 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 comunei, aparține domeniului public și este exploatată de instituțiile publice specializate.

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

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.

De la dispozițiile aliniatului 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 protecția mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior 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.

Prevederile aliniatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Branșamentul de apă, este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire).

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.

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

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

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 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 măririlor de capacitate a 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).

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Dreptul de proprietate publică, este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes 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 insesizabile.

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.

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.

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

Lucrările prevăzute la aliniatele anterioare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitate 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, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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 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 prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv a 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.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **R.G.U.**

Art. 30 – R.G.U.

(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:

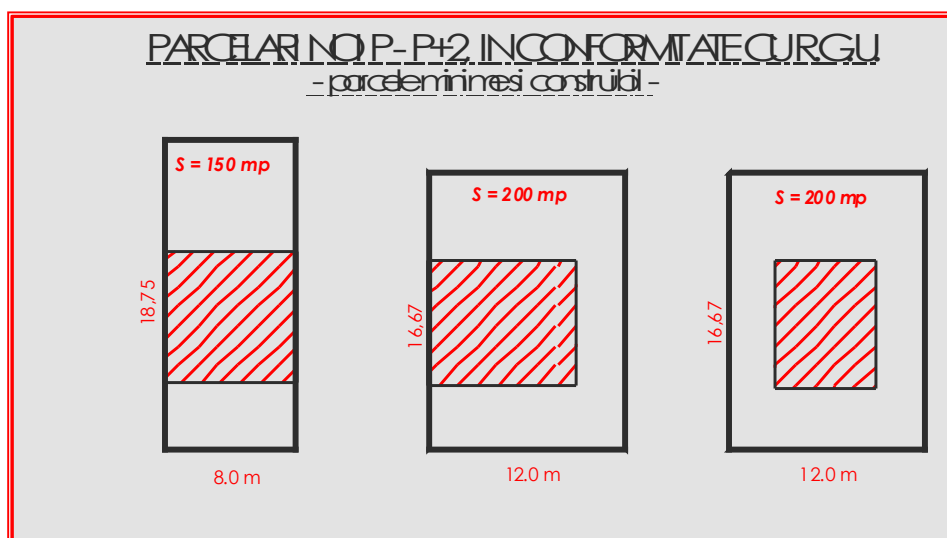
a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.



În caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,00 m și mai mare de 20,00 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,00 (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată).

În cazul modului de locuire specific comunei **Cudalbi, R.G.U** prevede **pentru parcelările noi** suprafețe de **minimum 150,00 m²** și front la stradă de **minimum 8,00 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor, etc.) și respectiv o suprafață de **minimum 200,00 m²** cu front la stradă de **minimum 12,00 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut rural 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.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (**art. 31 din R.G.U.**).

Art. 31 – R.G.U.

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

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

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

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente transportului feroviar etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

În general, **în cadrul comunei Cudalbi se recomandă construcții cu maxim 3 niveluri, P ÷ P+2 – și înălțimea maxima de cca. 10,00 m la cornișă.**

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32 din R.G.U.**

Art. 32 – R.G.U.

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

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

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

(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.

Orice intervenție asupra fatadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie

arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

- **volumetria** – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- **arhitectura fatadelor** – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

- **materiale de constructie** - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

- **culoare** – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

- in vederea autorizarii se vor prezenta studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri sau pentru interventii asupra cladirilor existente (ilustrari grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLSAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

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.

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

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.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

Se vor respecta prevederile art. 33 din R.G.U.

Art. 33 din R.G.U.

(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.

Garajele amplasate în intravilanul comunei Cudalbi găsite în momentul actualizării P.U.G.-ului se vor păstra așa cum au fost inventariate. Pentru etapa viitoare se vor prevedea parcări colective în zona spațiilor publice și individuale pe parcelă acolo unde situația o permite.

10.2 Spații verzi și plantate

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând cont 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 a ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Se vor respecta prevederile **art. 34** din **R.G.U.**

Art. 34 din R.G.U.

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

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

”Situția spațiilor verzi” este reglementată de OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin OUG nr. 114/2007 și de Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Conform art. 1 al OUG nr. 114/2007 „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

La stabilirea suprafețelor ocupate de spațiile verzi trebuie să se țină seama și de recomandările Ordinului MS nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, modificat și completat cu Ordinul nr. 1028/2004.

NR. CRT.	TIP DE ZONĂ VERDE	SUPRAFAȚA (ha)
COMUNA CUDALBI		
1.	Spatiu verde aferent zonei centrale	4,80
2.	Spatiu verde public de folosință specializată	5,90
	- teren sport	0,90
	- scuaruri	3,00
	- aferent dotari	2,00
3.	Spatiu verde de protecție a cursului de apă (Geru)	4,85
4.	Spatiu verde aferent zonei de locuințe	6,20
5.	Culoare de protecție față de Infrastructura edilitara	2,07
Total suprafețe verzi Cudalbi		23,82

Suprafața propusă pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat (scuaruri, fasii plantate, gradini), spații verzi publice de folosință specializată sport și de agrement în intravilanul comunei Cudalbi este de **23,82 ha**.

Conform OUG nr. 59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, se instituie *Programul național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități*, al cărui scop îl constituie îmbunătățirea factorilor de mediu și a calității vieții în localități.

Obiectivele Programului sunt creșterea suprafețelor spațiilor verzi din localități și apropierea mărimii acestora, pe cap de locuitor, de standardele europene, prin dezvoltarea și modernizarea spațiilor verzi din localități și înființarea de noi parcuri, scuaruri și aliniamente plantate ori reabilitarea celor existente.

Astfel, autoritățile administrației publice locale au obligația, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, art. II, alin. 1), de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31.12.2013.

10.3 Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **art. 35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietarilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2,00 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

Recomandari împrejmuiri:

- *pentru zona cu valoare ambientală se va respecta tipul existent de împrejmuiri (gard de scandura cu înălțimea de 1,50 – 1,80 metri);*
- *în zona cu valoare ambientală nu se admit împrejmuiri din dale prefabricate din beton, placi aglomerate de lemn, sau plasa de sirma;*
- *pentru restul zonelor împrejmuirea va avea o înălțime cuprinsă între 1,50 – 1,80 metri și poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,40 metri, iar partea superioară din scinduri;*
- *gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;*
- *se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,50 metri înălțime din care 0,40 metri soclu opac, dublate de gard viu;*
- *spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.*

Art. 35 – R.G.U.

(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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejuririle 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.

Împrejuririle la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului rural sau urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acesta se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle grădinilor.

10.4 Autorizarea directă

Autorizarea directă, constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de H.G. nr. 525/2002 (republicată).

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 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 P.U.Z. întocmit, avizat și aprobat conform legii.

Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

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.

10.5 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 amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

10.6 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 Administrației Publice Locale.

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

10.8 Anexele regulamentului. Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din Regulamentul General de Urbanism.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei **Cudalbi** s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **R.G.U.** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în anexa 1 a **R.G.U.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de „Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației”, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/2008.

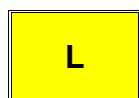
Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități **proapse** care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei **Cudalbi**, vor fi:

- În interiorul comunei, în jurul **cimitirelor** existente și a extinderii propuse nu se vor realiza construcții la o distanță mai mică de **50,00 m** cât reprezintă zona de protecție sanitară a cimitirelor. Se interzice autorizarea unor noi construcții la distanță mai mică de 50,00 m față de gardul cimitirului. Se pot autoriza numai reparații curente la construcții existente;

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșa A2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, R.L.U. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA a Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. O zonă funcțională, de exemplu zona de locuit, este formată din totalitatea terenurilor – subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan.

Fiecare zonă funcțională – formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comunei, în teritoriul **intravilan**, au fost propuse următoarele **zone funcționale**:



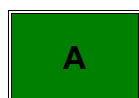
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE



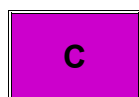
- ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII



- ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE



- ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE



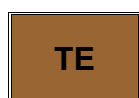
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE



- ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE,
PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT



- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



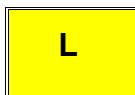
- ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ



- ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- în teritoriul **extravilan**, mai există terenuri care aparțin următoarelor **zone funcționale**:
TA–Terenuri agricole; **TF**–Terenuri forestiere; **TH**–Terenuri aflate permanent sub ape.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN



ZONA PENTRU LOCUINȚE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone ocupate care se întâlnesc în cadrul zonei cu locuințe a comunei Cudalbi sunt:

- L – zona cu LOCUINȚE individuale – existente
- Lp – zona cu LOCUINȚE individuale P÷P+2 - propuse

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusă din locuințe de tip rural **existente/propuse existente** în cadrul subzonelor L / Lp.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituții publice și servicii;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise sunt:

- locuințe individuale cu caracter rural în subzonele L și Lp;
- modernizări și reparații la clădiri existente;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Art.4` – Obligații.

Este obligatorie întocmirea unor P.U.Z.-uri pentru toate zonele specificate în planșa A2 si R.L.U. și zonele din intravilanul existent ce necesită re parcelări sau reconversie funcțională.

Art.5 – Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- **se pot realiza locuințe, cu condiția** existenței studiului de specialitate privind rezolvarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50,00 m măsurată din centrul actual al intersecției în subzonele marcate cu cerc în planul unității teritoriale de referință;
- **se pot realiza locuințe, cu condiția** existenței unei documentații de urbanism (plan urbanistic zonal sau de lotizare aprobat) și respectarea condițiilor geotehnice.

Art.6 – Interdicții permanente

➤ s-au stabilit în zonele:

- de **protecție a rețelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecție este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcțiilor;

- de **protecția sanitară a cimitirelor** – în subzonele GC aflate la limita cimitirelor (când acestea nu sunt despărțite de o stradă de terenurile ocupate cu locuințe), nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de **50,00 m** față de gardul cimitirului; în subzonele cu locuințe existente amplasate sub limita de 50,00 m față de gardul cimitirului, nu se vor mai autoriza construcții noi sub această limită, ci numai reparații la construcții existente și se va realiza o perdea de protecție la gardul cimitirului de minim 5,00 m lățime.

CAP.III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7 – Orientarea față de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – Amplasarea față de aliniament – în condițiile respectării prevederilor **art. 23 din R.G.U.** și a profilelor transversale prezentate în planșa A 3.3 Plan de circulație.

Art.9 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.10 – Amplasarea față de drumurile publice – se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și profilele transversale prezentate în planșa A3.3 - Plan de circulație.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente – conform **R.G.U. art. 27** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcțiilor - conform **R.G.U. art. 32** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.18 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15**, pentru lotizări noi sau completări a fronturilor construite existente, **se va respecta P.O.T. – ul maxim de 30 %.**

Excepție face:

- **UTR 1C (ZONA CENTRALA), unde P.O.T.-ul este de 40,00 % pentru a permite dezvoltarea construcțiilor amplasate la DJ 251 si DJ 253.**

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafață desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. –** poate fi:

- max pentru loturi de 300,00 mp:
 - 0,9 mp Adc/mp teren pentru P+2 (Adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelurilor)
 - 0,6 mp Adc/mp teren pentru P+1
 - 0,3 mp Adc/mp teren pentru Parter
- max pentru loturi de 500,00 m:
 - 0,48 mp Adc/mp teren pentru P+2
 - 0,36 mp Adc/mp teren pentru P+1
 - 0,18 mp Adc/mp teren pentru Parter

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.19 – Spații verzi - conform **R.G.U. art. 34.**

Art.20 – Împrejurimi- conform **R.G.U. art. 35** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.



ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii sunt:

- **IS** – subzonă pentru instituții publice și servicii existentă
- **ISp** – subzonă pentru instituții publice și servicii - propuse

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei : instituții publice și servicii

Zona este compusă din:

- Terenuri pentru construcții administrative
- Terenuri pentru construcții comerciale
- Terenuri pentru construcții de cult
- Terenuri pentru construcții de cultură
- Terenuri pentru construcții de învățământ
- Terenuri pentru construcții de sănătate
- Terenuri pentru alte categorii de instituții publice și servicii

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activități economice nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **IS**, sunt instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora, cu excepția subzonelor specificate la art. 5 și art. 6 de mai jos.

Art.5 – Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

Art.6 – Interdicții permanente s-au stabilit în zonele de **protecție a rețelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecție este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcțiilor;

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări – Principii, reguli și norme referitoare la:

- a. cerere potențială;
- b. zonă deservită;
- c. raza de servire;
- d. suprafața minimă de teren / locuitor.

⇒ UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- cuplarea, pe cât posibil, a unităților diferite (ex: școală+grădiniță);
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu);
- asigurarea accesibilității la transportul public;
- conlucrare cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 50,00 m.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 locuitori	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 locuitori	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1000 m (15 min mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 locuitori	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

⇒ UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);

- conlucrare cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public și pentru salariați;
- amenajarea spațiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/100 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori	200-300 m (5 min mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonati	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație; norma 7.000 consultații/an/1000 locuitori	zona localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25 min mers pe jos)	3,0 mp/consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1000m (15 min mers pe jos)	20 mp/1000 locuitori

⇒ UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare și pe terenuri impropriei construirii;
- asigurarea circulației pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Biblioteca publică	norma 7 vol/loc la zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-100 m	0,030 mp.
Cinematograf	total populație zonă; norma 20-35 locuri/1000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp.
Club	total populație norma 3-4 locuri/1000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp.

⇒ UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- vecinătăți liniștite;
- cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor;
- conlucrarea cu alte unități de interes public.

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea zonelor poluare sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea circulației pietonale și carosabile;
- orientarea față de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Biserica parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni; norma un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,08-0,09 mp./enoriaș

⇒ CONSTRUCȚII ADMISTRATIVE

Principii:

- asigurare accesibilității la transport public;
- amplasarea după importanță (zonă centrală);
- conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasarea în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes;
- accese pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;

- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Sedii, birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp.
Clădiri ale administrației locale	total populație; norma 3-4 angajați/1000 locuitori	localitate	nenormabil	0,10 mp.

⇒ **UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

Principii:

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrare cu alte unități de interes public.

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- amenajarea de spații verzi, plantat, dalaje, mobilier urban.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație normă 200 mpAdc/1000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	0,50 mp.
Piață agro-alimentară	total populație normă 120 mpAdc/1000 locuitori	localitate și teritoriu (min 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp.
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp.

⇒ UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite
- conlucrare cu alte funcțiuni urbane.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;
- amplasarea preferențială în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	1,0-1,3 mp.
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15 min mers pe jos)	6,5 mp.

III.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7 – Orientarea față de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – Amplasarea față de aliniament – conform prevederilor **art. 23 din R.G.U.** și a profilelor transversale prezentate în planșa A3.3.1 și A 3.3.2 Plan de circulație.

Art.10 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și profilele transversale prezentate în planșa A3.3.1 și A 3.3.2 Plan de circulație.

III.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcțiilor - conform **art. 32 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.18 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15**, pentru lotizări noi sau completări a fronturilor construite existente, **se va respecta P.O.T. – ul maxim de 30 %.**

III.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art.19 – Spații verzi - conform **R.G.U. art. 34.**

Art.20 – Împrejuriri- conform **R.G.U. art. 35** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.



ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – În cadrul satelor comunei **Cudalbi**, terenurile ocupate cu unități industriale și depozitare fac parte din subzonele:

ID – unități industriale și depozitare **existente**

IDp – unități industriale și depozitare **propuse: U.T.R. 4**

Art.2 – **Funcțiunea dominantă a zonei:** unități productive, depozite

Zona este compusă din terenuri pentru unități industriale și depozitare **existente și propuse**, în cadrul subzonelor **ID**.

Art.3 – **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt:

- unități agricole;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – **Utilizările permise** în zonele **ID și IDp** sunt unitățile productive și funcțiunile complementare acestora.

Art.5 – **Interdicții temporare** s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.

Art.6 – **Utilizări interzise** - realizare de unități productive poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7 – **Orientarea față de punctele cardinale** – conform **R.G.U. art. 17**.

Art.8 – **Amplasarea în interiorul parcelei** – conform **R.G.U. art. 24** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – **Amplasarea față de aliniament** – conform **art. 23 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.10 – **Amplasarea față de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcțiilor - conform **R.G.U. art. 32.**

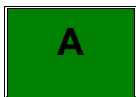
La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor **IDe și Idp** se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

Art.18 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15 și specific de 50 % pentru UTR 6 și UTR 8 și de 40 % pentru UTR 15.**

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.19 – Spații verzi - conform **R.G.U. art. 34.** și regulile de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.20 – Împrejurimi- conform **R.G.U. art. 35** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.



ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – În cadrul comunei **Cudalbi**, terenurile ocupate cu unități agricole fac parte din subzonele:

Ae– unități agricole existente

Ap– unități agricole propuse

Art.2 – **Funcțiunea dominantă a zonei:** unități agricole

Zona este compusă din terenuri pentru unități agricole **existente și propuse**, în cadrul subzonelor **Ae și Ap**.

Art.3 – **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt:

- unități industriale;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – **Utilizările permise** în zonele **Ae și Ap** sunt unitățile agricole și funcțiunile complementare acestora.

Art.5 – **Utilizări interzise** - realizare de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6 – **Orientarea față de punctele cardinale** – conform **R.G.U. art. 17**.

Art.7 – **Amplasarea în interiorul parcelei** – conform **R.G.U. art. 24** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – **Amplasarea față de aliniament** – conform **art. 23 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – **Amplasarea față de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - **Accese carosabile** – conform **R.G.U. art. 25** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.11 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.12 - Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.13 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.14 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.15 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Aspectul exterior al construcțiilor - conform **R.G.U. art. 32.**

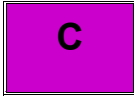
La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor **Ap** se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

Art.17 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15.**

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art.18 – Spații verzi - conform **R.G.U. art. 34.** și regulile de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.19 – Împrejuriri- conform **R.G.U. art. 35** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.



ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru căi de comunicație a comunei **Cudalbi** sunt următoarele subzone:

- **C** – subzona căi de comunicație **existente**;
- **C.p** - subzona căi de comunicație **propuse**;

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație și construcții aferente **existente și propuse**.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe;
- servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **C** sunt:

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- parcaje publice și spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- lucrări de terasament;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Art.6 – Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație;
- modernizarea străzilor existente;

- modernizarea intersecțiilor, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- realizarea de poduri, pasarele, etc.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Art.7 – Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art. 18 și art. 20 din R.G.U.** și de recomandările prezentului Regulament Local.

Se vor respecta prevederile art. 18 din **R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art. 8 – Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 și 24 din R.G.U.**; distanțele se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” – indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:

- ⇒ parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5,00m;
- ⇒ parcaje – garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule – front de locuințe, birouri – 15,00 m;
- ⇒ parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale – 25,00 m;
- ⇒ parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5,00 m.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25.**

Art.10 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26.**

III.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.11 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

Art.12 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

Art.13 – Aspectul exterior al construcțiilor - aferente căilor de comunicație - conform **R.G.U. art. 32**

- organizarea incintelor să țină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

Art.14 – Parcaje - conform **R.G.U. art. 33.**

Art.15 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35.**

- parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.



CAP.I - GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement sunt:

- **SP** – subzonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement existente
- **SP.p** – subzonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement propuse

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei:

- ecologică
 - Ameliorarea microclimatului
 - Combaterea poluării aerului
- agrementar recreativ
 - Sportul
 - Turism
 - Agrement
 - Odihnă în aer liber

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice sau servicii nepoluante care completează funcțiunea de bază a zonei;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **SPp** sunt :

- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecție între zone funcționale incompatibile;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan și în teritoriul administrativ al comunei **Cudalbi**.

Art.5 – Utilizări permise cu condiții

- amenajări de spații verzi, parcuri, terenuri de sport, perdele de protecție și funcțiuni complementare în condițiile respectării prevederilor **art. 20** din prezentul regulament;
- în subzonele **SP** și **SPp** unde, pe o fâșie cu lățimea de 50,00 m de-a lungul gardului cimitirului nu se vor mai autoriza nici un fel de construcții noi; terenul va putea fi utilizat ca teren agricol având rolul de perdea de protecție între cimitir și zona de locuit.

Art.6 – Utilizări interzise

- realizarea de dotări pentru sport și agrement pe terenurile care intră în zona de protecție a lucrărilor tehnico-edilitare și de gospodărie comunală;
- orice fel de construcții și amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu caracterul zonei;
- orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- depozitare de deșeuri.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE se referă la construcțiile complementare care se vor amplasa în interiorul spațiilor verzi. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

La autorizarea construcțiilor pe tot teritoriul comunei **Cudalbi**, o mențiune specială trebuie acordată aplicării **art. 34** și anexei nr. 6 din **R.G.U.**, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcții, spațiile verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, necesar a fi prevăzute.

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale DS – subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special. Pe teritoriul administrativ al comunei Cudalbi (TRUP 3, U.T.R. 9 – planșa A.0 Incadrare în teritoriu), se află imobilul nr. 1552 aflat în administrarea MAPN și având un caracter special al zonei.

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: terenuri cu destinație specială.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe de serviciu;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- zonă verde de protecție.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **DS** sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

Art.5 – În conformitate cu art. 2, alin. 2 din R.G.U., construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin **Ordinul nr.3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/ 2012/14083D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP** pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAP.I - GENERALITATI

Art.1 – În cadrul comunei **Cudalbi** terenurile ocupate de construcții de gospodărie comunală fac parte din:

- **GCe** – zona de gospodărie comunală **existentă**
- **GCp** – zona de gospodărie comunală **propusa**

Art.2 – **Funcțiunea dominantă a zonei** gospodărie comunală.

Zona este compusă din dotări de gospodărie comunală existentă și propusă în subzonele **GC** și **GCp**.

Art.3 – **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt:

- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – **Utilizările permise** în zonele **GC** și **GCp** sunt construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității – amenajări salubritate.

Art. 5 – **Utilizări permise cu condiții** – toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

Platformele de deșeuri menajere din comuna Cudalbi au fost închise conform HG nr. 1274/2005, urmându-se procedura simplificată, respectiv spațiile de depozitare au fost ecologizate, iar zonele respective urmează a se reintroduce în circuitul agricol.

În conformitate cu prevederile art. 29 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, gestionarea deșeurilor se efectuează în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului și se supune Legii nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 și legislației specifice în vigoare.

Conform art. 31 din OUG nr. 195/2005, autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice care desfășoară activități de gestionare a deșeurilor au atribuții și obligații în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005 și a celor specifice din domeniul gestionării deșeurilor;

Deținătorii de terenuri, precum și orice persoană fizică sau juridică care desfășoară o activitate pe un teren au obligația de a asigura măsuri de salubritate a terenurilor.

Adoptarea și intrarea în vigoare a *Directivei 2006/12/CE privind deșeurile* realizează un cadru legislativ unitar în acest domeniu, ceea ce a impus armonizarea legislației naționale cu noile prevederi comunitare. A fost adoptată Legea nr. 27/2007 privind aprobarea OUG nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Deșeurile colectate pe teritoriul comunei sunt: menajere, comerciale (similare celor menajere), din scuaruri și grădini, din construcții, zootehnice, stradale (deșeuri rezultate din curățarea străzilor și deșeuri asimilabile celor menajere, precolectate în recipiente stradale).

Pentru colectarea deșeurilor menajere de la populație Primaria prin Serviciul local de Salubritate colectează deșeurile din pubelele (ecologice) ale cetățenilor o dată pe săptămână și le transportă la depozitul ecologic de la Rateș - Tecuci.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă containere de tip pubele pentru colectarea deșeurilor menajere;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri.

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitară a comunei **Cudalbi**

- **TE** – zonă pentru echipare edilitară - **existente**;
- **TE.p** – zonă pentru echipare edilitară- **propuse**.

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Zona este compusă din rezervoare de apă și gospodării de apă, PTA, stație de epurare.

Art.3 – Funcțiunile complementare nu se recomandă.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în **TE** sunt:

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Art.5 – Utilizările permise cu condiții

Se va ține seama de prevederile **R.G.U., art. 11**.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de:

- **distanțele minime de protecție sanitară** între **stația de epurare** și unele activități din teritoriul comunei. Distanța minimă este de **300,00 m**; această distanță poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Zona de protecție sanitară pentru **puțurile forate** este de **20,00 m**.

- **condițiile de protecție** a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE se referă la instituțiile care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan – TA, s-au delimitat conform planșei A0 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3 din R.G.U.**

Acestea se impart in:

A terenurile agricole productive cuprind:

- suprafețele arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pasunile, fanetele, serele, solarile, rasadnile și altele asemenea;
- cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice;
- pasunile împadurite;
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice;
- amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare (Lucrările din amenajările de irigații; Lucrările din amenajările de desecare cu evacuare prin pompă și/sau gravitațională; Lucrări din amenajările pentru combaterea eroziunii solului; Lucrări de apărare împotriva inundațiilor; Clădiri de producție și administrative);
- drumurile tehnologice și de exploatare agricolă;
- platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole.

B terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă:

- *nisipuri zburătoare* – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- *stâncarii, bolovanisuri, pietrisuri* – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngramadiri de bolovani și pietrisuri care nu sunt acoperite de vegetație;
- *râpe, ravene, torenti* – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
- *saraturi cu crusta* – terenuri puternic saraturate care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- *mocirle și smârcuri* – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație. Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape și stuf;
- *gropile de împrumut și carierele* – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
- *halde* – terenuri pe care s-a depozitat material steril în urma unor activități industriale și exploatare minieră.

V.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei **Cudalbi** s-au delimitat conform planșei A0 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 5 din R.G.U.**

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1,00 km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Conform L46/2008 -Codul Silvic al Romaniei:

Art. 1

(1) Totalitatea padurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

- a) padurile;*
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;*
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;*
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultura: pepiniere, solarii, plantațe și culturi de plante-mama;*
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de rachita, pomi de Craciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;*
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vanatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;*
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, pastrării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și cai forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;*
- h) iazurile, albiile paraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;*
- i) perdelele forestiere de protecție;*
- j) jnepenisurile;*
- k) pasunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.*

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

UTILIZARI ADMISE

- Construcțiile necesare întreținerii padurilor, exploatarilor silvice și culturilor, forestiere, în mod excepțional, care se autorizează de organele publice de specialitate. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

-cf. art.37(L46/2008)

(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor banesti, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

- a) necesare explorării și exploatarei următoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;*
- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;*
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;*
- d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupatii și litigii".*
- e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;*
- f) repararea și întreținerea rețelilor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică*

Art. 40(L46/2008) Solicitățile de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute la art. 36-39, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură

administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de Regia Națională a Padurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, se aproba de:

- a) conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la 10 ha, cu posibilitatea delegării de competență conducătorilor subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, până la suprafața de 1 ha;
- b) Guvern, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de peste 10 ha.

UTILIZARI INTERZISE

Art. 35(L46/2008)

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

V.3. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte.

Ele vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

***U.T.R.** – **ul** este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă și omogenitate funcțională, structurală și de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.*

Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție și sunt în număr de 9 astfel:

- **TRUP A SAT CUDALBI– UTR 1, UTR1C ÷ UTR 15 ;**
- **TRUP B MANASTIREA CUDALBI–U.T.R 16**
- **TRUP C PUT FORAT –U.T.R 17;**
- **TRUP C1 PUT FORAT –U.T.R 18;**
- **TRUP D FERMA OVINE–U.T.R 19;**

Pentru U.T.R.-urile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Partea grafică, curpinzând schema împărțirii localității în U.T.R.-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință, este anexată la Regulamentul Local de Urbanism.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U, emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.– ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din R.G.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

ÎNTOCMIT,

ARH. NELU TRAIAN MIRCESCU