

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. I DISPOZI II GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1.1 Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizarea volumelor construite, amenajarea și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.2 Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea "**P.U.Z. – U.T.R 5 Sat Cerțești ,Comuna Cerțești CV 14, P9 , județul Galați** " care înțreține și detaliază reglementările P.U.Z.

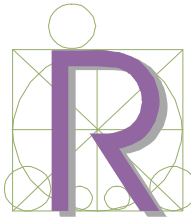
1.3 Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. El este în concordanță cu prevederile **P.U.G. nr. 154/2008 aprobat cu HCL nr.14/30.07.2012 pentru TRUP A sat Cerțești U.T.R.5** și reglementează în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară, pentru terenul ce este identificat în reglementările P.U.G.

1.4 R.L.U. constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

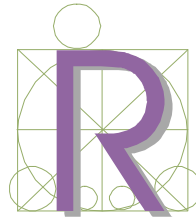
2.BAZA LEGALA A ELABORĂRII

R.L.U. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și norme în vigoare:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificat prin:
- **Legea nr.190/2013** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.229/2013** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.221/2011** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.162/2011** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.345/2009** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.242/2009** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.183/2009** privind completarea Legii nr.350/2001;
- **Ordonanța nr.27/2008** - Modificarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.168/2007** – Modificarea Legii nr.350/2001;
- **Legea nr.289/2006** – Modificarea Legii nr.350/2001;
- **Ordinul nr. 233/ 26.02.2016** pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentației de urbanism.



- **HGR nr. 525/1996** (republicata) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- **Hotararea nr.855/2001** – Modificarea **525/1996**;
- **GM-010/2000** Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.;
- **GM-007/2000** Ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- **Codul civil** actualizat;
- **Legea nr.50/1991** (republicat) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- **Normele metodologice republicate ale Legii nr.50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- **Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții**;
- **Legea locuinței nr.114/1996** (republicat);
- **Legea fondului funciar nr.18/1991**, republicat , cu modificări ulterioare;
- **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996**, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr.84/1996** privind îmbunătățirile funciare;
- **Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- **Legea protecției mediului nr.137/1995**, republicat , cu modificările ulterioare;**modificat prin legea nr. 159/1999.**
- **Legea nr.24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- **Legea nr.313/2009** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- **Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997** – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- **Ordinul 119/04.02.2014**, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.
- **HGR nr.101/1997** pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară , republicat ;
- **Legea drumurilor nr.198/2015** privind regimul drumurilor;
- **OG nr.43/1997** aprobat prin **Legea nr.82/1998** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 1170/2018** privind abrogarea Ordinului ministrului transporturilor nr 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- **Ordinul nr. 1294/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalațiile de pompare în localitățile urbane și rurale, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998**, privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități rurale”



- publicat în Monitorul Oficial al României nr. 138bis/1998;
- **OG nr.7/2010** privind regimul drumurilor;
 - **AND 600** Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel, pe drumurile publice;
 - **Actul comun AND** și Departamentul Poliției Rutiere cu nr. AND 93/1404/1998 și I.G.P. 153149/1998;
 - **Legea protecției civile nr.106/1996** cu modificările ulterioare;
 - **OG nr.60/1997** privind apărarea împotriva incendiilor, aprobat și modificat prin **Legea nr.212/1997** cu modificările ulterioare;
 - **Ordinul Ministrului de Interne nr.791/1998** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
 - **HG nr.162/2002** privind depozitarea de eurilor;

La baza elaborării R.L.U., s-a avut în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare Tehnic – Indicativ: GM – 010 – 2000 din august 2000 întocmit de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

P.U.G. Comuna Cerțești – varianta 2008 pentru U.T.R.5

- | | |
|---|--------------|
| - Biserica monument istoric | - ZCP |
| - Zon gospodărie comunală | - ZGC |
| - Zonă de comunicație | - ZCC |
| - Zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement propuse | - ZSV |
| - Zonă pentru instituții și servicii | - ZIS |
| - Zonă pentru echipare edilitară propusă | - ZTE |

Ridicarea topografică întocmită de SC CALCTOP CONSULT SRL și avizată OCPI cu nr. 2035/2020 în suprafață **S=11,32ha** :

Studiul geotehnic întocmit de SC ROTNARGEO SRL . -în luna august 2020.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 P.U.Z. împreună cu R.L.U. cuprinde : reglementări pentru U.T.R. 5 constând din instituirea zonei de protecție , rezolvarea utilităților (energie electrică, apă rece/canalizare), rezolvarea circulațiilor și a modului de amplasare al construcțiilor pe lot.

3.2 Zonificarea funcțională s-a stabilit în conformitate cu planul **A2 - Reglementări urbanistice – zonificare**, în funcție de condițiile de amplasare și permisivitatea construcțiilor din fiecare zonă funcțională .

3.3. Zonificarea funcțională pentru **U.T.R. 5** este următoarea:

ZCP - zon construit protejat

ZL- zon locuințe existente / propuse și funcțiuni complementare : prestări servicii și public

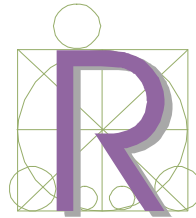
ZGC- zon gospodărie comunale: cimitir

ZC - zon circulație carosabilă/ pietonal

ZTE- zon echipare tehnico- edilitară

ZV- zon verde : cadru natural/ peisaj natural generalizat

A - teren agricol intravilan



Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan

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

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

4.1 În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public și a protejării imaginii nemodificate a mediului, se va organiza și asigura salubritatea zonelor studiate prin P.U.Z. și eliminarea controlată și igienică a posibilităților de euri de orice fel.

4.2 Zona ce își menține caracterul de zonă rurală, va avea instituite măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate și a tuturor amenajărilor existente și propuse.

Art. 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin - gol, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic, etc- depreciaz valoarea peisajului, este interzisă.*

(3) *Consiliile Județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.*

4.3. Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

4.4 În zonele naturale protejate de interes local, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local.

Art. 9 Zone construite protejate

(1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu Avizul conform al M.C.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin H.C.J. se face cu avizul serviciilor publice descentralizate- D.J.C. Galați.*

(3) *Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face cu Avizul conform al M.C.*

4.5. Zona de protecție a monumentelor istorice se stabilește pe baza studiilor de specialitate întocmite de specialiști atestați M.C.

4.6. Identificarea și delimitarea zonei protejate se face în baza unei documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, supusă avizării C.Z.M.I., conform legii.

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

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

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

(2) În sensul prezentului regulament , prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren , nisipuri mișcătoare , terenuri mlăștinoase , scurgeti de torenți , eroziuni, avalanșe de zapadă , dislocări de stânci , zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin H.C.J. cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice .

5.1 Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile **Legii 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

5.2 Se va ține cont pentru obiectivele ce urmează să fie proiectate pe viitor de prevederile studiului geotehnic și se vor executa studii geotehnice conform **NP 0.74/2014** „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” detaliate, strict pe amplasament pentru determinarea parametrilor fizici și mecanici ai terenului și pentru recomandarea condițiilor de fundare adecvate obiectivelor proiectate.

5.3 La proiectare, execuție și exploatare, se vor respecta prevederile normativelor și STAS - urilor în vigoare.

5.4 Zona cercetată se încadrează în categoria geotehnică 2 care îi corespunde un **risc geotehnic „moderat”**.

5.5 Din punct de vedere al **alunecărilor de teren** zona studiată prezintă risc ridicat cu probabilitatea de **alunecare mare**.

5.6 Zona studiată amplasată în zona de terasă prezintă **riscul la inundații** datorat revărsării unui curs de apă cât și cel provenit din curgeri pe torenți , **oarecum sczut**.

Art. 13. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați și sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzis .

(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.

5.7 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.

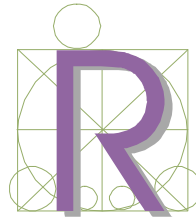
Art. 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(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 esut 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

5.8 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.).

5.9. Esutul 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.



5.10 În urma acestei analize trebuie precizate funciunile dominante ale zonelor urbane, funciunile complementare acestora (deci compatibile), disfunciunile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funciionale care prezintă configurații distincte ale esutului urban.

Art 15. P.O.T.

(1) *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.*

5.11 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

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

5.12 Zonele rurale de la subpunctul 2.1.4., cuprind suprafețele de teren cu funciune dominant agricol de pe teritoriul satelor, ce pot fi delimitate prin P.U.G. (zone și subzone funciionale).

5.13 POT-ul este un instrument urbanistic important, utilizat în planificarea dezvoltării durabile a localității, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

5.14 P.O.T. = 30% pentru zone rurale

Art. 16. Lucrări de utilitate publică

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

5.15 Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

5.16 Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice, cu schimbarea funciunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, expropriere sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

5.17 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.

Cap. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

6.1 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, confortul psihologic și asigurarea cerințelor specifice funciunii clădirii.

6.2. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele

6.3. Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstiul 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).

6.4 Asigurarea duratei de însorire dependentă de soluțiile de urbanism se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

6.5 Construcții de locuințe

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

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 solstiul de iarnă.

Art.18 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, teci 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, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. *Articolul 18, alineatul (21) completat de art.1 pct.1 din HG 490/2011*

(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: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoană

6.6 Amplasarea față de caile de comunicații a construcțiilor se va face astfel încât să nu fie periclitate vizibilitatea participanților la trafic.

6.7 Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutieră în seama de prevederile **OG nr.43/1997** aprobat prin **Legea nr.82/1998** și **HG nr.36/1996**, astfel:

Limitele zonelor drumurilor:

a) **zonele de siguranță** ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a anturilor, 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.

b) **zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat astfel:

- distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea exterioară a zonei drumului, pentru drumul județean este de 20,00 m.
- distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea exterioară a zonei drumului, pentru drumurile comunale este de 18,00 m.

Art. 23 Amplasarea fașă de aliniament

(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 în 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.

6.8 Aliniamentul este linia de demarcație între strada – domeniu public și limita spre strada a parcelei – domeniu privat

6.9 Regimul de aliniere : Clădirile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta, după cum urmează :

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

- retragerea față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Regimul de aliniere al construcțiilor se instituie la **5,00 m** față de aliniament .

Art. 24 Amplasarea în interiorul parcelei

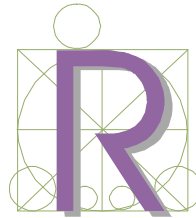
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

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 unităților teritoriale de pompieri.

Pentru a fi constructibil, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate:
teritoriale de pompieri.

6.10. Se va respecta prevederile **Codului 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. 535

No iune

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 pstrate 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 produsă, captată și transmisă, 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) Bogațiile 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 apar în aceeași persoană 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 natură 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.

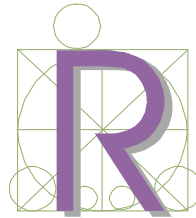
(3) Un bun consumptibil prin natură sa poate deveni neconsumptibil dacă, prin act juridic, i se schimbă întrebuințarea.

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 înstrinare sau de grevare a bunului principal.

(4) Încetarea calității de bun accesoriu nu poate fi înșopos unuia ter 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 ter privitoare la un bun nu pot fi încalcate prin transformarea acestuia în bun accesoriu.

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 care, conform legii, recunosc 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 aparțin domeniului privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Modurile vacante se constată prin certificat de vacanță succesoral 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) Modurile 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 înstrinate, pot face obiectul unei urmări 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, înșur numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

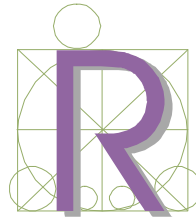
(2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, înșur numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.

ART. 555

Conținutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a deține, 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 de dezmembrament, 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 înger dirile 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 pieririi bunului

Proprietarul suportă riscul pieririi 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 înțeles 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 apar în proprietarul 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 grăniuire

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

ART. 561

Dreptul de îngerdire

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

ART. 562

Stingerea dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate privată se stinge prin pierirea 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 pieririi bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

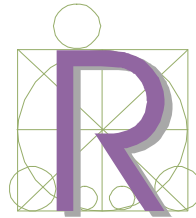
(3) Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justiciabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.

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

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 ac iunea în revendicare este imprescriptibil, cu excep ia cazurilor în care prin lege se dispune altfel.

(3) Dreptul de proprietate dobândit cu bun -credin , în condi iile legii, este pe deplin recunoscut.

(4) Hot rârea judec toreasc prin care s-a admis ac iunea în revendicare este opozabil i poate fi executat i împotriva ter ului dobânditor, în condi iile Codului de procedur civil .

ART. 564

Ac iunea negatorie

(1) Proprietarul poate intenta ac iunea negatorie contra oric rei persoane care pretinde c este titularul vreunui drept real, altul decât cel de proprietate, asupra bunului s u.

(2) Dreptul la ac iunea negatorie este imprescriptibil.

ART. 565

Proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciar

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

ART. 566

Efectele admitterii ac iunii în revendicare

(1) Pârâtul va fi obligat la restituirea bunului sau la desp gubiri dac bunul a pierit din culpa sa ori a fost înstr inat. În acelea i condi ii, pârâtul va fi obligat la restituirea produselor sau a contravalorii acestora. În toate cazurile, desp gubirile vor fi evaluate în raport cu momentul restituirii.

(2) Posesorul de rea-credin sau detentorul precar va fi obligat, la cerere, i la restituirea fructelor produse de bun pân la înapoierea acestuia c tre proprietar.

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

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

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

(6) Pârâtul are un drept de reten ie asupra produselor pân la restituirea cheltuielilor f cute pentru producerea i culegerea acestora, cu excep ia cazului în care proprietarul furnizeaz pârâtului o garan ie îndestul toare.

(7) Dreptul de reten ie nu poate fi exercitat în niciun caz asupra bunului frugifer sau când intrarea în st pânirea material a bunului s-a f cut prin violen ori fraud sau când produsele sunt bunuri perisabile ori sunt supuse, ca urmare a trecerii unei perioade scurte de timp, unei sc deri semnificative a valorii lor.

(8) Proprietarul nu este dator s acopere cheltuielile voluptuare. Posesorul are dreptul de a- i însu i lucr rile efectuate cu aceste cheltuieli numai dac prin aceasta bunul nu se deterioreaz .

(9) Dispozi iile alin. (3), (4) i (8) se aplic numai în acele situa ii în care cheltuielile nu se concretizeaz într-o lucrare nou , caz în care sunt incidente dispozi iile corespunz toare din materia accesiiunii imobiliare artificiale.

ART. 567

Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune

Prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipe te cu bunul ori se încorporeaz în acesta, dac legea nu prevede altfel.

ART. 568

Formele accesiiunii

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

ART. 569

Aluviunile

Ad ugirile de teren la malurile apelor curg toare revin proprietarului fondului riveran, numai dac ele se formeaz treptat.

ART. 570

Terenul l sat de apele curg toare

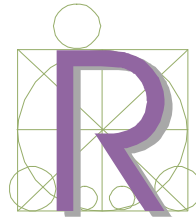
Proprietarul fondului riveran dobânde te, de asemenea, terenul l sat de apele curg toare care s-au retras treptat de la rmul respectiv.

ART. 571

Terenul l sat de apele st t toare

(1) Proprietarul terenului înconjurat de hele teie, iazuri, canale i alte asemenea ape st t toare nu devine proprietarul terenurilor ap rute prin sc derea temporar a acestor ape sub în l imea de scurgere.

(2) Tot astfel, proprietarul acestor ape nu dobânde te niciun drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor rev rs ri sporadice.



ART. 572

Avulsivitatea

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 prundiurile

(1) Albiile râurilor apar în proprietățile riverani, cu excepția celor care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice.

(2) Insulele și prundiurile 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-se într-un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, el rămâne proprietar asupra insulei astfel create.

ART. 575

Albiile pe râurile de ape curgătoare

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

ART. 576

Accesivitatea naturală asupra animalelor

(1) Animalele domestice rămân pe terenul alțiului și revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarării faptei la primărie de către proprietarul terenului.

(2) Porumbeii, iepurii, peștii și alte asemenea animale care trec pe fondul altui proprietar apar în 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 altuiului revine proprietarului acestuia numai dacă proprietarul roiului nu îl urmărește sau încetează să îl urmărească timp de două zile.

ART. 577

Dobândirea lucrărilor de către proprietarul imobilului

(1) Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui 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 altuiului, 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 adugate, 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 adugate 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 cheltuielile sale și costurile sunt ale lui, până la proba contrară.

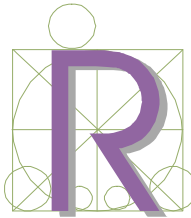
(2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a întărit dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege.

ART. 580

Regimul juridic

(1) În cazul în care a realizat lucrarea cu materialele altuiului, 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 oricărui altă prejudiciu cauzat.



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, plătit, 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 cheltuielile autorului acesteia, care este înțut totodată să repare orice prejudicii cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.

ART. 583

Lucrările adugate necesare

(1) Proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării adugate necesare din momentul efectuării acesteia, plătit 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 obinerii acestora.

ART. 584

Lucrările adugate 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, plătit, 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 adugate 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;

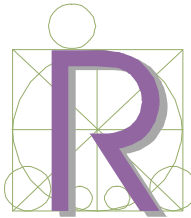
b) să ceară obligarea autorului de rea-credință al lucrării la desființarea acesteia, cu readucerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese.

(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.

ART. 586

Bună-credința autorului lucrării

(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază pe cuprinsul condițiilor 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 rezultă 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.

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 funciar 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 fiecăreia 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

Oricând dobândirea dreptului de proprietate, exclusiv sau pe cote-părți, este condiționată, potrivit reglementărilor din prezenta secțiune, de înscrierea în cartea funciară, înscrierea se face în temeiul convențiilor părților, încheiate 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 în posesia proprietății de teren 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) Oricând proprietarul optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, în absența unei înțelegeri părților, proprietarul poate cere instanței de judecată stabilirea prețului și pronunțarea unei hotărâri care să înlocuiască contractul 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 avut-o pe durata realizării lucrării.

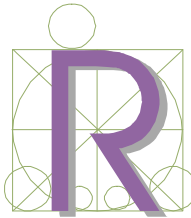
ART. 594

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 oricărui alt prejudiciu cauzat.

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 ine 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 lucrurilor 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 lucrurilor autonome cu caracter durabil efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrurilor realizate asupra acelui imobil.

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

ART. 597

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

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 cel alt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare decât 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.

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.

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.

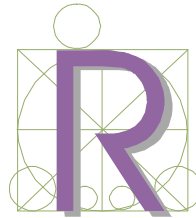
(2) Dacă această curgere cauzează prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere autorizarea justiției să facă pe fondul său lucrurile necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile ocazionate.

(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 cântăresc pe acest din urmă fond datorită



unor lucrări subterane întreprinse de proprietarul acestuia, al apelor provenite din secarea terenurilor mlătinoase, al apelor folosite într-un scop casnic, agricol sau industrial, însă numai dacă această curgere precede varsarea într-un curs de apă sau într-un an.

(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 cheltuială sa exclusivă, să facă pe terenul riveranului operele 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 apă 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, înănd 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.

Picătura stărilor

ART. 611

Picătura stărilor

Proprietarul este obligat să își facă stărea în casa sa astfel încât apele provenind de la ploși să nu se scurg pe fondul proprietarului vecin.

ART. 612

Distanța minimă în construcții

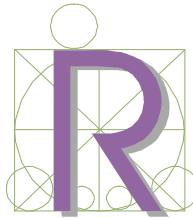
Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face decât cu aprobarea proprietarului fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului 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 să aibă o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția aceluia 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 înțelegerea convenită, a arborilor, plantațiilor și a gardurilor vii, pe cheltuială proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.



(3) Proprietarul fondului peste care se întind r d cinile sau ramurile arborilor apar înând proprietarului vecin are dreptul de a le t ia, precum i dreptul de a p stra fructele c zute în mod natural pe fondul s u.

ART. 614

Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis s se fac fereastr sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

ART. 615

Distan a minim pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie p strarea unei distan e de cel pu in 2 metri între fondul, îngr dit sau neîngr dit, apar înând proprietarului vecin i fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucr ri ce ar fi orientate c tre acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucr ri neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distan mai mic de un metru.

(3) Distan a se calculeaz de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fa a zidului în care s-a deschis vederea sau, dup caz, pe linia exterioar a balconului, pân la linia de hotar. Distan a, i în cazul lucr rilor neparalele, se m soar tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucr rii de linia de hotar i pân la această linie.

ART. 616

Fereastra de lumin

Dispozi iile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a- i deschide, f r limit de distan , ferestre de lumin dac sunt astfel construite încât s împiedice vederea spre fondul învecinat.

ART. 617

Dreptul de trecere

(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea public are dreptul s i s permit trecerea pe fondul vecinului s u pentru exploatarea fondului propriu.

(2) Trecerea trebuie s se fac în condi ii de natur s aduc o minim stânjenire exercit rii dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea public ; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea public , trecerea se va face pe fondul c ruia i s-ar aduce cele mai pu ine prejudicii.

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

ART. 618

Exercitarea dreptului de trecere în situa ii speciale

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

(2) Când lipsa accesului este imputabil proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilit numai cu consim mântul proprietarului fondului care are acces la calea public i cu plata dublului desp gubirii.

ART. 619

Întinderea i modul de stabilire a dreptului de trecere

Întinderea i modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin în elegerea p r ilor, prin hot râre judec toreasc sau printr-o folosin continu pe timp de 10 ani.

ART. 620

Prescrip ia ac iunii în desp gubire i restituirea desp gubirii încasate

(1) Termenul de prescrip ie pentru dreptul la ac iunea în desp gubire pe care o are proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant începe s curg din momentul stabilirii dreptului de trecere.

(2) În cazul în care înceteaz dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator s restituie desp gubirea încasat , cu deducerea pagubei suferite în raport cu durata efectiv a dreptului de trecere.

ART. 621

Dreptul de trecere pentru utilit i

(1) Proprietarul este obligat s permit trecerea prin fondul s u a re elelor edilitare ce deservesc fonduri învecinate sau din aceea i zon , de natura conductelor de ap , gaz sau altele asemenea, a canalelor i a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dup caz, precum i a oric ror alte instala ii sau materiale cu acela i scop.

(2) Aceast obliga ie subzist numai pentru situa ia în care trecerea prin alt parte ar fi imposibil , periculoas sau foarte costisitoare.

(3) În toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei desp gubiri juste. Dac este vorba despre utilit i noi, desp gubirea trebuie s fie i prealabil .

(4) Cl dirile, cur ile i gr dinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, dac ea are ca obiect conducte i canale subterane, în cazul în care acestea sunt utilit i 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 în știință 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

Îngrâdirile 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, pe durile, bunurile din patrimoniul național-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase, precum și altele asemenea.

7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 25. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.

7.1 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m lăime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

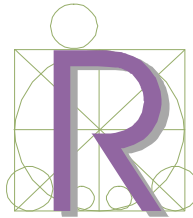
Art. 26 Accese pietonale.

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

7.2 Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie să asigure căile pietonale dispuse și alcătuite structural în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și încadrarea urbană. Acestea pot fi: trotuare pentru circulație curentă - paralele cu carosabilul străzii, alei pietonale - cu trasee independente de circulația carosabilă,



străzi pietonale rezervate pietonilor - în zonele centrale sau cu caracter istoric, piațe pietonale.

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITAR

Art. 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

(2) *De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de 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.

(3) *Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului 1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

(4) *Prevederile alineatelor 2 și 3 se aplică în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.*

8.1. *Autorizarea executării construcțiilor edilitare este condiționată de posibilitățile de racordare ale noilor consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:*

- când rețelele edilitare publice existente au capacitatea și gradul de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori,
- când rețelele edilitare publice existente nu au capacitatea și gradul de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, dar programul de dezvoltare a localității permite construirea de locuințe individuale,
- când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințe individuale, se obligă pe bază de contract să prelungească rețeaua existentă, să mărească rețeaua publică existentă sau să construiască noi rețele,
- când localitatea nu dispune de rețele publice de energie electrică și de canalizare.

Art.28 Realizarea de rețele edilitare

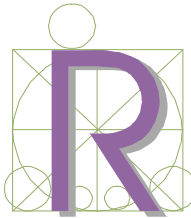
(1) *Extinderile de rețele sau marirea capacității a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*

(2) *Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

8.2. *În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, a oportunității extinderii acestora în intravilanul existent sau pe terenurile ce urmează să fie înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide modul în care vor fi realizate noile lucrări.*

8.3 *Rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.*

8.4 *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 apar în domeniului public și se administrează potrivit legii.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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).

Art. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică

8.8 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.

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

8.10 Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.11 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.

8.12 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.

8.13 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 al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu

re elele i drumurile publice i pân la bran amentele i racordurile la cl dirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privat dac sunt finan ate în totalitate de investitorii priva i interesa i, iar autoritatea administra iei publice locale stabile te c nu se justific utilizarea public men ionat .

9.REGULI REGULI CU PRIVIRE LA FORMA I DIMENSIUNILE TERENULUI I ALE CONSTRUC IILOR

Art.30 Parcelarea

(1) Parcelarea este opera iunea de divizare a unei suprafe e de teren în minimum 4 loturi al turate, în vederea realiz rii de noi construc ii. Pentru un num r mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcel rii i executarea construc iilor cu condi ia adopt rii de solu ii de echipare colectiv care s respecte normele legale de igien i de protec ie a mediului.

(2) Autorizarea execut rii parcel rilor, în baza prezentului regulament, este permis numai dac pentru fiecare lot în parte se respect cumulativ urm toarele condi ii:

a) front la strad de minimum 8 m pentru cl diri în iruite i de minimum 12 m pentru cl diri izolate sau cuplate;

b) suprafa a minim a parcelei de 150 m² pentru cl diri în iruite i, respectiv, de minimum 200 m² pentru cl diri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel pu in egal cu l imea parcelei.

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

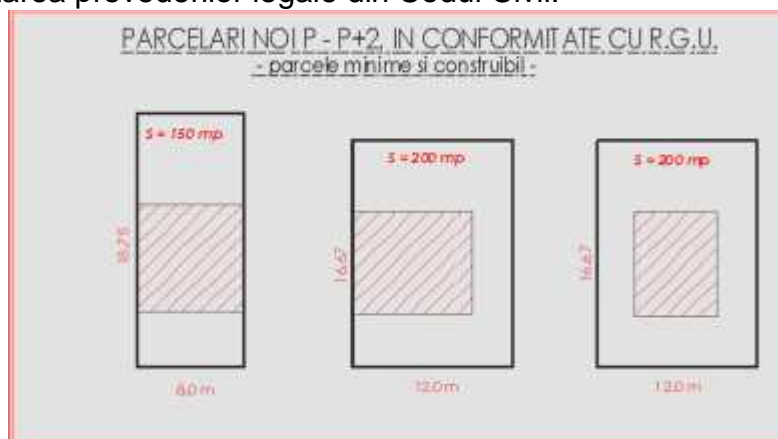
9.1 Pentru a fi construibile terenurile din zona supus parcel rii trebuie s îndeplineasc urm toarele condi ii: acces dintr-un drum public, existen a echip rii tehnico-edilitare, forma i dimensiunea lotului care s permit amplasarea construc iei propuse.

9.2. Se prevede ca pentru parcel rile noi suprafe e de minimum 150,00 m² i front la strad de minimum 8,00 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construc ii în regim închis (în iruite, covor, etc.) i respectiv o suprafa de minimum 200,00 m² cu front la strad de minimum 12,00 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construc ii izolate sau cuplate.

9.3 Pentru ob inerea unui esut rural coerent i a asigur rii confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie s fie mai mare sau cel pu in egal cu l imea sa.

9.4 De asemeni este recomandabil ca locuin ele în iruite s constituie un front construit, alc tuit din maximum 12 loturi.

9.5 În caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât s permit amplasarea cl dirilor în bune condi ii (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) i cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.



9.6. Pentru cazul cl dirilor izolate la reparcelare l imea parcelelor nu va fi mai mic de 12,00 m i mai mare de 20,00 m, l imi prea mari determinând o folosire ineficient a re elelor tehnico-edilitare.

9.7 În cazul parcelelor de col situate la intersec ia a dou str zi, l imea minim a frontului la strad trebuie s fie 12,00 (în cazul locuin elor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m (locuin e izolate cu patru fa ade).

Art.31 În l imea construc iilor

(1) *Autorizarea execut rii construc iilor se face cu respectarea în l imii medii a cl dirilor învecinate i a caracterului zonei, f r ca diferen a de în l ime s dep easc cu mai mult de dou niveluri cl dirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, cl diri imediat învecinate sunt cele amplasate al turat, de aceea i parte a str zii.*

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

9.8 Inaltimea construc iilor se stabile te pe baza criteriilor de func ionalitate, silueta propus , închiderea câmpului vizual prin capete de perspectiv sau ob inerea unor dominante compozi ionale.

9.9 Regimul de în l ime va rezulta din în l imea medie a zonei, f r ca diferen a de în l ime s dep easc cu mai mult de dou niveluri cl dirile imediat învecinate;

În l imea maxim a construc iilor va fi de **$P \div P + 1E$ cu $H=9,50m$.**

Art.32 Aspectul exterior al construc iilor

(1) *Autorizarea executarii construc iilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.*

(2) *Autorizarea executarii construc iilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.*

9.10 Aspectul exterior al construc iilor, cu toate elementele sale definitorii, apar ine spa iului public.

9.11 La examinarea caracteristicilor viitoarelor investi ii în vederea identific rii modului în care acestea se înscriu în specificul zonei i respect tradi iile locale, se va avea în vedere urm toarele - conformarea construc iei,

- materialele de construc ie utilizate pentru învelitori i finisaje exterioare,

- cromatică ansamblului i a detaliilor,

- conformarea fa adelor i amplasarea golurilor.

9.12 Se recomand p strarea caracterului de **zon rural** cu elemente specifice locale, folosindu-se materiale și tehnici de lucru tradi ionale și care să îmbine gradul de dotare i tehnica de lucru contemporan .

9.13 Materialele folosite vor fi cele locale sau cele moderne, evitandu-se :

- acoperi uri cu pante exagerat de mari i în multe ape i având învelitori din tabl lucioas ;

- pere i tip cortină ;

- placaje la nivel de fa adă care să nu fie în caracterul zonei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPA II VERZI I ÎMPREJMUIRI

Art. 33 Parcaje (1) *Autorizarea executarii construc iilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in 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.

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

10.2 Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

10.3 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.

Art. 34 Spații verzi și plantate

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

10.4 Suprafața spațiilor verzi și de protecție se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecție a mediului, ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a zonei și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului rural.

10.5 Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantație de protecție.

Art. 35 Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași nivel de exigență ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

10.6. Împrejmuirile 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 celor care le delimitează.

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

10.8 Împrejmuirile cu caracter temporar se adoptă în cazul antierelor de construcții și al antierelor arheologice.

10.9 Configurația împrejmuirii este determinată de: poziția pe parcelă, funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural, caracteristicile cadrului construit al zonei și modalitățile tradiționale de construire în zonă.

10.10 În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- împrejmuirea spre aliniament va fi de preferință transparentă,
- împrejmuirea pe limitele laterale și posterioară va fi de preferință opacă cu Hmax=2,00m,
- în zona recomandată de Studiul Istoric ca fiind cu potențial, împrejmuirea se autorizează în condițiile avizului M.C.
- împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, bine ancorate și semnalizate, vopsite în culori distincte ale mediului ambiant,
- toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială în condițiile legii.

Cap. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

11.1 Zona se defalcă în următoarele unități funcționale:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNEA ZONEI CONFORM P.U.G.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				OBSERVAȚII
	L	C	TE	GC	
Locuire	L	Cp	TEp	GC	

LEGEND :

- **L** – locuințe existente/propuse + funcțiuni complementare locuirii: prestări servicii/alimentație publică la parter
- **Cp** – căi de comunicație propuse
- **TEp** - echipare tehnico-edilitară propusă
- **GC** - gospodărie comunală existentă - cimitir

11.2 Funcțiunile stabilite prin P.U.Z. **sunt compatibile** cu celelalte funcțiuni din zonele adiacente, conform art.14 din R.G.U. și prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localităților, din anexa 1 la R.G.U.

11.3 În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să se realizeze în seama și de "Normele de igienă și recomandările privind modul de viață al populației", aprobate cu **ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997**.

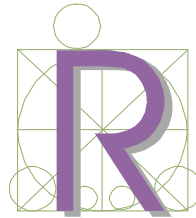
Cap. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12.GENERALITĂȚI

12.1 Zona studiată prin P.U.Z. face parte din categoria suprafețelor de teren intravilan.

12.2 Caracterul zonei (eterogen, în care alternează zone de locuințe și terenuri agricole) se va schimba radical în urma obținerii de autorizații de construire permise datorită existenței posibilității de racordare la utilități în zonă.

12.3 Vor fi asigurate utilitățile prin extinderea rețelelor existente în intravilanul aprobat.



12.4 Trasarea unor c i de circulație dimensionate corespunzător și având stratul de uzur corespunzător.

12.5 Descrierea zonei (Delimitare, Caracteristici și evoluție, Valoare, Agresiuni, Intervenții):

- teren arabil intravilan;
 - poziție excentrică lipsită de valoare;
- calitatea fondului construit :variabil / mediocr ;
- caracter eterogen în care alternează locuințe, anexe gospodărești și terenuri agricole;
 - lipsa dotărilor, lipsă rețele tehnico- edilitare și circulații necorespunzătoare;

13.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

13.1 Utilizări admise

- **locuințe individuale cu caracter rural, cu regim de înălțime maxim P+ 1E cu posibilități de mansardare izolat (H=9,00m.),** cu regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat după caz), păstrându-se caracterul de **zonă rurală** cu elemente specifice locale.

- **funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: comerț tradițional sau prestări servicii, la parterul locuințelor sau într-un corp de sine stătător.**

13.2 Utilizări admise cu condiționări

- Se admit după caz utilizări pentru comerț, servicii și mici activități manufacturiere la parterul locuințelor cu condiția să se încadreze în aria construită aferentă locuinței în limite P.O.T., să nu genereze transporturi grele și afluențe de autoturisme și să nu polueze mediul.

13.3 Utilizări interzise

- Toate tipurile de activități incompatibile cu funcțiunea de locuire
- Activități productive poluante sau incomode prin traficul generat
- Activități productive de mari dimensiuni (en-gros, producție și depozitare, depozite de orice natură, unități comerciale-materiale de construcții, etc.)
- Service auto, benzinării, spații pentru auto
- Zone gospodărie comunală - cimitire

14.CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

14.1 Caracteristicile parcelelor

Loturile sunt de tipul îngust, rezultate în urma unei lotizări anterioare, cu suprafețele relativ egale.

14.2 Amplasarea față de aliniament (**regimul de aliniere**)

Amplasarea clădirilor față de aliniament este obligatorie în cazul tuturor propunerilor de construcții, unde se va respecta planul de Reglementări urbanistice - Zonificare.

Regimul de aliniere : Clădirile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta după cum urmează :

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența caracterului fronturilor stradale.

Regimul de aliniere al construcțiilor se instituie la **5,00 m** față de aliniament .

14.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de

ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,00 metri pe una din laturi și minim 1,90 metri pe cealaltă;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fațada de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțimea, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

14.4 Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

14.5 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m înălțime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

14.6 Staționarea autovehiculelor

Se interzice staționarea vehiculelor pe străzi sau pe trotuarele acestora.

Parcarea vehiculelor se admite **numai în interiorul parcelei** deci în afara domeniului public sau în parcarea special amenajată, în zona de est conform planșei de circulație.

14.7 Condiții de echipare edilitară

Obligatorietatea realizării de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare necesare funcțiunii de locuire și complementare acestora, prin extinderea rețelelor existente în zonele limitrofe și dimensionarea lor la capacitățile optime.

Orice construcție nouă, **trebuie să fie branșată** la rețeaua publică de alimentare cu apă, energie electrică și gaze (după caz) și **racordat** la rețeaua de canalizare (după caz).

14.8 Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din interiorul parcelelor vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Amenajabilul parcelei destinat spațiilor verzi va fi tratat în caracterul zonei, cu plantații astfel:

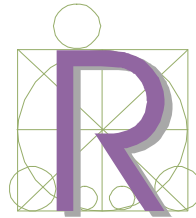
- peluză înierbată
- arbuști de talie mică și mijlocie
- gard viu
- pomi fructiferi și viță de vie
- arbori de talie mică și mijlocie specifici zonei
- flori perene, etc.

14.9 Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejmuirilor va fi de tip tradițional (lemn, piatră, zidărie), armonizându-se cu caracterul general al construcției și asigurând intimitatea lotului.

14.10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- **Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 9,00 m**, iar regimul de înălțime va fi de **P+1E** cu posibilități de masardare izolat.



14.11 Aspectul exterior al cl dirilor

Obligativitatea p str rii caracterului de **zon rural** cu elemente specifice locale, p strându-se scara definit de cadrul natural și construcțiile existente, folosindu-se materiale și tehnici de lucru tradiționale, care să îmbine gradul de dotare și tehnica de lucru contemporan .

Se interzic : - acoperi uri cu pante exagerat de mari i în multe ape i având învelitori din tabl lucioas ;

- pereți tip cortină ;
- finisaje la nivel de fațadă în culori stridente ;
- placaie la nivel de fațadă care să nu fie în caracterul zonei.

14.12 Posibilit și maxime de ocupare i utilizare a terenului - pe lot

- Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T._{maxim})
P.O.T. maxim = 40 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T._{maxim})
C.U.T. maxim = 0,8

ÎNTOCMIT,
ARH. ROXANA MARIA GHEORGHIU
T.N.A. 773
R.U.R. B, D, E, F6, G 6