

Nr. PROIECT URBANISM: 03 /2024

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII:**

SALA DE EVENIMENTE

HOREZU, 1 DECEMBRIE, NR. 199, JUDETUL VALCEA

FAZA DE PROIECTARE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SPECIALITATEA: URBANISM

BENEFICIAR: SC TACO EVENTS SRL

PROIECTANT: S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L



Intocmit: Urb. Sebastian Guta



DATA: Martie 2024

Revizie: 00

TITLUL I - PRESCRIPȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor **construcțiilor și amenajărilor**, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) **construcțiile și amenajările cu** caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului general de urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor **până** la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților urbane și rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (modificată și republicată în 1997), de Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (cu modificări ulterioare) și de articolul 36 al prezentului regulament.

Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/01/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Toate documentațiile în baza cărora se vor elibera autorizații de construire și alte documentatii tehnice prezentate administrației publice în vederea avizării sau autorizării vor trebui să respecte și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Responsabilitatea verificării revine Compartimentului de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul administrației publice (indiferent de grad de organizare) și/sau unei Comisii tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului (alta decât comisia de urbanism formată din consilieri).

Amintim rolul celor 2 comisii (care de multe ori au aceeași denumire)

- Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul consiliului local sau județean (formată numai din consilieri) stabilește politica în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, propune aprobarea acesteia în consiliu, propune modul de finanțare a acestei politici etc. Această comisie lucrează în ajutorul Consiliului local sau județean (ca organ deliberativ)
- Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului (formată din specialiști în domeniu, care pot fi și din alte unități administrativ-teritoriale și pot fi plătiți sau neplătiți), analizează și avizează documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, documentațiile în baza cărora se emit acte de autoritate publică în domeniu și alte documentații de specialitate. Această comisie este formată și lucrează în ajutorul executivului.

La data întocmirii prezentei documentații nu se mai face autorizare directă, localitatea având plan urbanistic general și regulament local de urbanism aprobate.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45 m.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

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

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: condiții dificile de fundare; dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile

regulamentului; obiective cu destinații semnificative pentru municipiu sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii; modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT. POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de Consiliul Local conform legii.

4.4. Prin prezentul regulament se stabilește ca Planurile Urbanistice de Detaliu care se referă la terenuri amplasate în cadrul unor parcelări existente situate în zonele de locuințe L1 / L2 – locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri -, sau cele care se referă la o singură parcelă / incintă situată în zona A – zona de activități productive – și prin care se precizează numai edificabilul (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), fără a depăși celelalte prevederi ale Regulamentului PUG, nu vor fi supuse aprobării Consiliul Local, autorizația de construire fiind emisă pe baza avizului Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism care vor face mențiunea respectivă.

4.5. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților:

În mare se păstrează soluția din planul urbanistic vechi cu următoarele amendamente:

- s-a modificat intravilanul în funcție de cerințele actualizate ale localității;
- au fost prevăzute reglementările urbanistice omise în documentația anterioară (zone ce sunt ocupate de căile de circulație și de construcțiile aferente acestora, zone ocupate de dotările tehnico-edilitare, protecțiile obiectivelor cu valoare de patrimoniu, protecții pe bază de norme sanitar-tare, protecții față de construcțiile și liniile de transport, unele interdicții de construire etc);
- introducerea în intravilanul localității a suprafețelor uitate în vechea documentație;
- completarea denumirilor exacte ale tuturor obiectivelor (altele decât locuințe) de pe teritoriul întregii localități, ale căilor de circulație clasate prin acte legislative;

completarea tuturor denumirilor de localități (componente sau vecine), folosind strict grafia folosită de Legea 2/1968, obligatorie până la alte dispoziții legale.

Aceste denumiri se vor folosi, în mod obligatoriu, și în toate documentele autorității publice locale, județene și naționale.

Organizarea căilor de comunicație

S-a menținut structura căilor de circulație existente (atât cele clasate cât și cele locale), care alcătuiesc o structură bine definită. Administrația locală a delimitat terenurile necesare executării șoselei de ocolire a localității ca parte a drumului expres din zona submontană a Olteniei prevăzută în PATN, secțiunea transporturi.

Nu sunt necesare alte dezvoltări de noi rețele de circulație, ele fiind și așa prea multe. În baza unor studii locale,

În funcție de necesități, se pot executa corecții de trasee.

Destinația terenurilor, zonele funcționale rezultate

Zonele funcționale rezultate sunt cele din planșele cod 3.

Calculul zonelor s-a făcut pentru fiecare unitate teritorială în parte și rezultatul a fost trecut și pe planșele cod 3. Situația pe total comună este reflectată și pe planșa cod

Din analiza planșelor rezultă:

- acoperire neuniformă cu instituții publice și de servicii;
- lipsa unor instituții publice necesare.

În planurile primăriei există propuneri, pentru următorii 5-10 ani, pentru a îndrepta această situație dar nu există finanțare asigurată pentru realizare.

Prioritățile intervenite se vor rezolva prin planuri urbanistice zonale și de detaliu, aprobate potrivit legii.

6. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului

Terenuri agricole din extravilan:

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

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

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, dru- murile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind: suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fâ- nețe, sere, solarii și altele asemenea.

Necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la introducerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate ac- tivităților agricole (din teritoriul administrativ).

Întrucât terenurile agricole (mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar, nr. 18/1991 (republicată), cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia Legea nr. 50/1991 (modificată și republicată de mai multe ori) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu prevederile celor 2 legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activi tăților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al locali- tății. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea articolului duce la luarea următoarelor decizii privind construirea pe terenurilor agricole din extravilan:

UTILIZĂRI PERMISE:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local (aprobate potrivit legii);
- lucrări prevăzute de Legea 50/1991

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- rețele tehnico-edilitare, care se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație;
- construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), care vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu;
- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării, Mi- nisterului Internelor și Reformei Administrative și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare);

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

PROCEDURA DE AUTORIZARE:

Procedura de emitere a autorizației de construire se va desfășura astfel:

- a). - obținerea de informații din cadastrul agricol, întocmit de Oficiile de cadastru agricol și organizarea teritoriului, în conformitate cu atribuțiile conferite de lege;
- b) - corelarea articolului 3 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism, în vederea evaluării construirii pe terenurile agricole din extravilan și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism (necesarul de extindere a intravilanului, resursele subsolului, resursele de apă, expunere la riscuri naturale, expunerea la riscuri tehnologice, asigurarea echipării tehnico-edilitare, identifica- rea zonelor ce ar putea deveni de utilitate publică, amplasarea față de căile de circulație și alte elemente care ar necesita impunerea unor servituti legale asupra proprietății funciare);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - acordul autorității competente în protecția mediului pentru construcțiile și amenajările care necesită studii;
 - avizele Ministerul Apărării, Ministerul Internelor și Reformei Administrative și SRI pentru amplasarea în apropierea obiectivelor speciale ale acestora, din extravilan;
 - avizul Ministerului Sănătății Publice pentru obiectivele cu risc pentru populație.
- d) - obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată):
 - de la organele agricole județene prin Oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean pentru terenuri sub 1 ha;
 - de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha;
 - de la Guvern, pentru suprafețe peste 100 ha;
- e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Prevederile articolului 03 se aplică pentru terenurile agricole din extravilanul localității. La aplicarea prevederilor articolului 03 se vor avea în vedere și prevederile articolelor 04 (aplicabile și terenurilor din extravilan) și cele ale articolelor 06, 09, 10, 11 și 12.

Autorizarea executării de construcții în extravilan trebuie descurajată.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de Capărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteo se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HGR nr. 101/1997).

Aplicarea prevederilor articolului 7 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construirea pe terenurile din zonele cu resurse de apă și cu platforme meteorologice:

UTILIZĂRI PERMISE:

- platforme meteorologice, captări de apă, lucrări de prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

*UTILIZĂRI PERMISE CU
CONDITII:*

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apă- rare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospo- dărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

UTILIZĂRI INTERZISE:

orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

*AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE SI
AVIZELOR:*

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) și Legea nr. 50/1891 (republicată, cu modificările ulterioare);
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

*PROCEDURA DE
AUTORIZARE:*

Procedura de autorizare se desfășoară după cum urmează:

- a) - obținerea datelor din Cadastrul apelor întocmit în condițiile legii prin grija Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și ținut la zi de Compania Națională APELE ROMÂNE; obținerea informațiilor de la autoritățile competente asupra lucrărilor hidrotehnice, a devierilor de cursuri datorate exploatării resurselor subsolului, a altor lucrări de utilitate publică ce urmează a fi executate în zonă pe baza unor documen- tații tehnice, precum și a zonelor de protecție sanitară a surselor, delimitate de autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor administrației publice centrale de specialitate;
- b) - corelarea art. 7 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construirii pe terenurile din veci- nătatea cursurilor de apă, a surselor de apă și a platformelor meteorologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism și în primul rând cu: terenurile agricole din extravilan și intravilan pentru lucrări de gospodărire a apelor și servituti legate de protecția surselor de apă și a platformelor meteorologice, terenurile împădurite (pentru lucrări de gospodărire a apelor și protecție a surselor), resursele subsolului (pentru devieri ale cursurilor de apă și riscuri tehnologice în zonele de exploatare), expunerea la riscuri naturale (albiile majore inundabile), construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice (pentru studii de impact), asigurarea echipării edilitare (corelare cu capacitatea surselor), lucrări de utilitate publică (autorizarea construcțiilor aprobate în albiile râurilor).
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, după cum urmează:

- avizul Companiei Naționale APELE ROMÂNE/Direcției apelor și sistemelor de gospodărire a apelor, după caz,
 - avizul Autorității centrale sau teritoriale competente pentru protecția mediului,
- avizul Ministerului Sănătății Publice privind instituirea și regimul de utilizare a zonelor de protecție sanitară,
- avizul Ministerului Transporturilor pentru cursurile de apăavigabile,
- alte avize și acorduri conform legii;

d) - solicitarea aprobării de folosire definitivă/temporară a terenurilor agricole sau forestiere, în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică, permise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92 și art. 94, a Legii nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74 și a Legii 141/99 pentru aprobarea OG 96/98 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național, art. 19 și 22:

- de la organele agricole sau silvice județene pentru suprafețe până la 1 ha,
- de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la Autoritatea Publică Centrală care răspunde de silvicultură pentru terenuri agricole până la 100 ha și terenuri forestiere cu suprafețe până la 50 ha,
- de la guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha, respectiv 50 ha;

e) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

Aplicarea art. 07 Prevederile articolului 07 se aplică în toate cazurile pe teritoriul administrativ al localității (privind resursele de apă și platformele meteorologice) în condițiile arătate mai sus.

Asigurarea echipări edilitare

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară: aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, Cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

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

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

UTILIZĂRI PERMISE:

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

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

UTILIZĂRI

INTERZISE:

- orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va
- face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

AUTORITĂȚI COMPETENTE ÎN EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI AVIZELOR:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele din Legea nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, sau de către primarii localităților;
- avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

**PROCEDURA DE
AUTORIZARE:**

Procedura de autorizare se va desfășura în felul următor:

- a) - obținerea datelor de cadastru ale lucrărilor tehnico-edilitare cu indicarea zonelor de protecție și a servituților de utilitate publică;
- b) - corelarea articolului 13 cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism în vederea evaluării construibilității terenurilor și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, după cum urmează:
 - terenuri agricole din extravilan (pentru zone de protecție sanitară, terenuri de calitate superioară ce trebuie protejate, trasee și servituți de utilitate publică), terenuri agricole din intravilan (pentru evaluarea necesităților de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, precum și a creșterii capacității rețelelor, a stațiilor de tratare, a rezervoarelor, a stațiilor de pompare și de epurare), resurse de apă și platforme: meteorologice (pentru evaluarea capacității surselor), zone cu valoare peisagistică și zone naturale și construite protejate (pentru evitarea prejudiciilor aduse mediului), construcții cu funcțiuni generale de riscuri tehnologice (pentru evaluarea impactului asupra zonei), lucrări de utilitate publică (pentru evitarea autorizării altor lucrări în zonă), reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (condițiile de branșare și racordare la rețelele existente, precum și de execuție a rețelelor noi), parcelări (pentru garantarea echipării tehnico-edilitare a terenurilor parcelate), înălțimea construcțiilor (pentru evaluarea implicațiilor lor asupra rețelelor edilitare din zonă);
- c) - obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
 - avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau de serviciile publice descentralizate ale lor,
 - alte avize și acorduri, potrivit legii;
- d) - emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR, ASPECT EXTERIOR CLĂDIRI:

Parcellele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	Regim de construire	Lățimea frontului (m)	Suprafața minimă Parcel (mp)
-------------------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------------

PARCELĂRI NOI

Regim de înălțime P - P+2E

Front minim la stradă	Înșiruit	8 m	150 mp
Front minim la stradă	Cuplat sau izolat	12 m	200 mp
Raport lățime/lungime	Cel puțin egal		

7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR, ASPECT EXTERIOR CLĂDIRI:

UTR nr. 03 - Restul orasului Horezu, zona mixtă care cuprinde locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme, mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult

UTR nr. 03 - Restul orasului Horezu:

- unitatea este dominată de construcții cu locuințe și funcțiuni complementare,
- pentru locuințe cu P... P+2E inclusiv POT = 35%,
- locuințe cu P... P+3E inclusiv nu se vor autoriza.
- construcțiile pentru industrie, depozitare și pentru agricultură nu se normează; acestea se vor autoriza numai în cazuri excepționale și dacă sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe,
- la celelalte construcții se va ține cont de prevederile specifice din Anexa 02,
- procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Intocmit:

Urb. Sebastian Guta

