

S.C. PROCONSAL S.A.
ZALĂU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL

COMUNEI BOBOTA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PENTRU COMUNA BOBOTA

Prezentul Regulament cuprinde cinci capitole de bază după cum urmează:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale:

- C. Zonă centrală
- L.M. Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- L.I. Zonă rezidențială cu clădiri mai mult P+3
- I.S. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- I. Zonă unităților industriale
- A. Zonă unităților agricole

- P. Zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- G.C. Zonă de gospodărie comunală
- T.E. Zonă pentru echipare tehnico - edilitară
- C. Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente
- S. Zonă cu destinație specială
- T.S.E. Zonă pentru exploatarea resurselor subsolului
- T.R. Zonă de terenuri cu riscuri naturale previzibile
- T.A. Zonă de terenuri aflate permanent sub apă

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7. Conținutul Regulamentului

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Bobota.

1.2. Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii 50 / 91. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.....

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism, Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau, în principal:

- Legea nr. 50 / 91 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 96 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse în:

- documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Sălaj;
- Planuri urbanistice zonale sau detalii aprobate, întocmite anterior elaborării Planului Urbanistic General.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ. Comuna Bobota are o suprafață de 7.324 ha,

cuprinzând terenuri agricole în suprafață de 4.844 ha și terenuri neagricole în suprafață de 2.480 ha.

Comuna Bobota se compune din 3 (trei) sate componente și anume:

1. Bobota	4 trupuri
2. Dersida	3 trupuri
3. Zalnoc	6 trupuri

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planul Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism: pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

În conformitate cu art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism.

3.4. Impărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte din Regulament.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională,

caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

În cadrul Planului Urbanistic General pentru comuna Bobota au fost delimitate 23 de U.T.R.-uri, după cum urmează:

- U.T.R. nr. 1 Zonă centrală satul Bobota, cuprinzând zona mobilată pe lângă DC 1.
- U.T.R. nr. 2 Zona centrul vechi (biserică; cămin cultural; muzeu).
- U.T.R. nr. 3 Zona localității propriu - zise între valea Henți și valea Zănicel.
- U.T.R. nr. 4 Zona localității la nord de valea Henți și zona industrială.
- U.T.R. nr. 5 Zona localității la sud de valea Zănicel (la drumul național).
- U.T.R. nr. 6 Zona industrială (la drumul național).
- U.T.R. nr. 7 Trup pentru ferma I.A.S. (la drumul național).
- U.T.R. nr. 8 Trup pentru rampă de gunoi și puț sec (la vest de localitate).
- U.T.R. nr. 9 Trup pentru stația de epurare, la nord - est de localitate.
- U.T.R. nr. 10 Localitatea propriu - zisă Dersida, zona de locuințe + dotări.
- U.T.R. nr. 11 Zona de locuințe la sud de firul de apă ce trece pe sub cimitir.
- U.T.R. nr. 12 Zona de locuințe - construcții mici și precare (țigani).
- U.T.R. nr. 13 Trup pentru rampa de gunoi existentă.
- U.T.R. nr. 14 Trup pentru rampa de gunoi și puț sec propuse.
- U.T.R. nr. 15 Localitatea propriu - zisă Zalnoc, la sud de valea Zănicel.
- U.T.R. nr. 16 Localitatea propriu - zisă, la nord de valea Zănicel.
- U.T.R. nr. 17 Trup pentru zona de locuințe (la nord - vest de localitate).
- U.T.R. nr. 18 Trup pentru zona de locuințe (la nord - est de localitate).
- U.T.R. nr. 19 Trup pentru cimitir (la vest de localitate).
- U.T.R. nr. 20 Trup pentru puț sec (existent la nord de localitate).
- U.T.R. nr. 21 Trup pentru zona de case de vacanță (la est de localitate).

U.T.R. nr. 22 Trup pentru rampa de gunoi (la sud - vest de localitate).

U.T.R. nr. 23 Trup pentru rampa de gunoi (la sud - est de localitate).

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și propejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, pentru a evita prejudicierea activităților agricole. Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de Incadrarea în Teritoriul Administrativ al Planului Urbanistic General.

Terenurile agricole din teritoriul comunei Bobota reprezintă 66,1% din suprafața comunei și cuprind următoarele categorii:

- arabil	3391 ha	46,3%
- pășuni	1126 ha	15,4%
- fânețe	171 ha	2,3%
- vii	137 ha	1,9%
- livezi	19 ha	0,2%
TOTAL	4844 ha	66,1%

Intrucât terenurile agricole, mai ales dacă sunt de calitate superioară (cl. I - II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea fondului funciar 18 / 1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor. Corelat cu prevederile acesteia, legea nr. 50 / 1991 republicată limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construirii în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii 18 / 1991 art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.

Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico - edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație, conform legii 18 / 1991 art.81.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din legea 18 / 1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii nr. 137/ 1995 art. 8 și anexa 1.

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Aceste documentații se avizează de M.Ap.N., M.I., S.R.I., pe baza ordinului nr. 34 / N, M 30 / 3422 / 4221 din 1995.

Utilizări interzise

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I - II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care

servesc activitățile agricole, cu destinații militare, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajarea surselor de ape.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul General de Urbanism, destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa Reglementări a Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament. De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Intravilanul existent este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990. La aceasta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin prezentul Plan Urbanistic General.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico - edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Baza legală:

- Codul civil, art. 610 - 616;
- Legea cadastrului 7 / 1996, art. 11;
- Legea fondului funciar 18 / 1991, art. 70 alin. 1, art. 73, art. 77, art. 88 punctul f;
- Legea 50 / 1991;
- Legea administrației publice 69 / 1991;
- Legea 41 /1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobată cu Ordinul Ministerului Sănătății 981 / 1994.

Normele pentru ocuparea rațională a terenurilor devin parte integrantă a Regulamentelor locale, după obținerea avizelor conform legii.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii:

Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții:

Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate rezervații de arhitectură.

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale M.Ap.N., M.I., S.R.I.

Utilizări interzise:

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 69 / 1991 republicată și Legea 50/1991.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localităților se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism; suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de încadrare în Teritoriul Administrativ sau / și de Reglementări ale Planului urbanistic general.

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilite conform legii de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Baza legală este Legea 18 / 1991, Legea 26 / 1996, Codul silvic, Legea protecției mediului nr. 137 / 1995, Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și Legea îmbunătățirii funciare nr. 84/1996.

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

Utilizări permise:

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26 / 1996, Codul silvic art. 54 și 74.

Utilizări permise cu condiții:

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier, cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanării, păstrăvării etc.

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, la o distanță de 1 km.

La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice, cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit Legii 26 / 1996, Codul silvic art. 54 și 74.

Aici se încadrează construcții ca: militare, căi ferate, linii electrice de înaltă tensiune, forări, magistrale de gaze.

Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face, de regulă, pe bază de schimb.

Inregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie pentru ambele părți, potrivit Legii 26 / 1996 art. 55.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, conform datelor furnizate de către Agenția

Națională pentru Resurse Minerale, se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate, conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea se face de către consiliul județean sau condițiile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

Aplicarea prevederilor art. 6 poate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor care conțin resurse ale subsolului:

Utilizări permise:

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții:

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare, îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri etc.

Lucrările de exploatare și de explorare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor și în zonade protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism, resursele de apă și platformă meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Incadrare în Teritoriul Administrativ sau/și de Reglementări ale Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de ape și în cuvele 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.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în aliniatul susamintit este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

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 nestingherită din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Baza legală:

- Constituția României, art. 135 pct. 4;
- Codul civil, art. 587;
- Legea nr. 7 / 1996, art. 4;
- Legea nr. 18 / 1991, art. 2 punct c, art. 76 și 78;
- Legea apelor nr.107 / 1996, art. 1, 3, 5, 16, 28, 29, 34, 35, 37, 40, 48, 49, 50 și anexa 2;
- Legea 84 / 1996, art. 2 (alin. 1 și 3), art. 3, 4, 5;
- Legea 137 / 1995 privind protecția mediului, art. 35, 36, 37 și 39;
- Hotărârea Guvernului României nr. 196 / 1991;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 289 / 1991 privind drepturile de acces la cursuri de apă și lacuri ale autorității de gospodărire a apelor.

Aplicarea prevederilor articolului 7 duce la luarea următoarelor decizii:

Utilizări permise:

Platforme meteorologice, captări de ape, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

Utilizări permise cu condiții:

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire 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.

În scopul asigurării protecției albiilor malurilor se instituie zone de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă..

În zone lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de protecție a clădirilor față de albia minoră va fi de 15 m.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism, zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor de încadrare în teritoriul Administrativ sau/și de Reglementări ale Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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 echilibrului ecologic.

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

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care România a aderat, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă, sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Reglementările art. 8 precizează condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor:

Utilizări permise:

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii 18 / 1991, art. 71, alin. 2.

Utilizări permise cu condiții:

În zonele naturale protejate de interes național, delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului în vederea autorizării.

Utilizări interzise:

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție, precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural care depreciază valoarea peisajului.

Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii 137 / 1995.

Valorificarea prevederilor art. 8

Autoritățile administrației publice locale și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și a monumentelor naturii.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor.

Deținătorii de suprafețe terestre sunt obligați să respecte statutul acestora, stabilit prin Legea 137 / 1995.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulament.

Zonele construite protejate se reprezintă în cadrul planșei de Reglementări a Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al M.L.P.A.T.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local declarate și delimitate prin hotărâre a

Consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor susamintite.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul Ministerului Culturii în condiții stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

Definiii

- Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico - științific, considerate monumente istorice (Legea 41/1995).
- Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.
- Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale M.L.P.A.T., M.A.P.P.M. și ale autorităților publice locale (Legea 41/1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

Baza legală:

- Codul civil art. 622 alin. 2;
- Legea administrației publice locale, nr. 69 / 1991 republicată;
- Legea 50 / 1991 republicată;
- Legea 41 / 1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național, alin. 2;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125 / 1996.

Monumentele istorice sunt obiective singulare sau construite în ansambluri, având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate.

Prevederile acestor studii trebuie cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și în Regulamentele de urbanism aprobate conform legii.

Prevederile articolului 9 au ca scop controlul intervenției asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora cât și în zonele protejate.

Utilizări permise:

Lucrări de utilitate publică de interes național, pe baza documentelor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții:

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare, inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu.

În zonele cu patrimoniu cultural construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii.

Utilizări interzise:

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului și a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din O.G. 68 / 1994, cât și art. 622 din Codul civil, servitutea de a nu zidi pe un fond, "non aedificandi", sau servitutea de a nu zidi decât până la o înălțime determinată, "non altius tollendi".

La emiterea autorizației de construire, autoritățile componente pot utiliza articolul 9.

Documentația va cuprinde indicarea, pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a monumentelor istorice cu zonele de protecție respective, delimitate conform prevederilor Legii 41 / 1995, articolul unic aliniatul "e".

Indicarea pe planuri a terenurilor destinate construirii, precum și a servitutilor impuse pentru punerea în valoare a construcției ansamblului, sitului etc., clasat ca monument.

Obiectivele sau activitățile care pot afecta valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări în Planul Urbanistic General, în localitățile Bobota, Dersida și Zalnoc.

Autorizarea executării construcțiilor în aceste zone este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea acestor efecte.

Prin riscuri naturale se înțeleg alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, delimitate în fiecare localitate prin hotărârea Consiliului județean.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Baza legală:

- Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 7 / 1996;
- Legea apelor, nr. 107 / 1996;
- Ordonanța Guvernului nr. 47 / 1994.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărârea Consiliului județean, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice de specialitate.

Zonele delimitate se preiau din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 981 / 1994, normele de igienă stabilesc că terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor și alunecărilor de teren și a inundațiilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării art. 11 din Regulamentul General de Urbanism.

Zonele expuse la riscuri tehnologice se vor pune în evidență în cadrul planșelor de Reglementări și de Echipări tehnico - edilitare ale Planului Urbanistic General (nu este cazul).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

Distanțele minime de protecție între zonele construite care comportă riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor și a solului.

Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și separare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii).

Utilizări permise cu condiții:

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețelele tehnico - edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise:

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului ale unităților industriale, agricole, sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibili și materiale explozibile.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face conform legii 69/1991 și legii 50/1991 republicată.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local: explorări geologice, instalații de producere a energiei electrice, căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, telecomunicațiile, apă, canalizare, gaze, instalații pentru protecția mediului, regularizări de râuri, devierea viiturilor, clădirile și terenurile necesare construirii locuințelor sociale, învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice.

Baza legală:

- Constituția României, art. 41;
- Codul Civil, art. 481;
- Legea 69 / 1991 republicată;
- Legea 50 / 1991 republicată;
- Legea 71 / 1996 secțiunea I;
- Legea 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză utilă, articolele 1, 5, 6, 7, 8, 10, 24, 35.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județului, sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz,

exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică. Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentații tehnice și studii de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Utilizări permise:

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile cu durată limitată de existență, deci provizorii.

Utilizări interzise:

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico - edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de Echipare tehnico - edilitară ale Planului Urbanistic General.

În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit utilitatea publică, construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 al Regulamentului General de Urbanism.

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.

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.

Cheltuielile 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, salubritatea etc., care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Baza legală:

- Legea administrației publice locale 69 / 1991;
- Legea 72 / 1996 privind finanțele publice;
- Legea locuinței 114 / 1996;
- Ordonanța Guvernului nr. 10 / 1995;
- STAS 8598/1, Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executată în săpătură;
- STAS 10859, Canalizări;
- STAS 7468, Calculul gradului de ocupare a terenurilor la amplasare lucrărilor de investiții.

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, 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

Utilizări permise:

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea 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 admise cu condiții:

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, în parte sau total, de către investitori interesați.

Utilizări interzise:

Orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de 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 se 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.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

6.1. Zonele funcționale stabilite conform punctului 3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General.

Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Baza legală:

- Legea nr. 13 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 41 / 1994 și Ordonanța Guvernului nr. 68 / 1994;
- Legea 98 / 1994;
- Ordonanța Guvernului nr. 47 / 1994;
- Ordonanța Guvernului nr. 68 / 1994;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125 / 1996 privind aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc, la nivelul unui teritoriu sau unei localități, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare acestora.

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe, pe baza prezentului Regulament.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu destinația acestora. În acest sens trebuie menționate construcțiile noi din zonele protejate care, deși pot fi compatibile funcțional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condițiile cuprinse în articolele 8 și 9 ale prezentului Regulament.

Modul de utilizare a anexei nr. 1 și recomandări privind amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității

Clădiri administrative

Amplasament: sedii de birouri, sedii de primărie, sedii ale filialelor de partid, sedii de alte fundații, asociații în reședințe de comune, în zonele centrale, pe arterele principale sau în zone de interes.

Construcții comerciale

Amplasament:

- Comerț nealimentar în zonele de interes comercial;
- Piața agroalimentară în zonă de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- Comerț alimentar, amplasat în zonă de interes comercial;
- Alimentație publică, amplasată în zonă de interes comercial. Se admite amplasarea lor la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Servicii: în zonă centrală, comercială sau agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zone de locuit.

Construcții de cult:

Lăcașe de cult:

Alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Mănăstiri, schituri în afara localităților:

Extinderea mănăstirilor vechi, a monumentelor istorice se va face în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Cimitire:

Amplasament la marginea localităților, extinderea lor se va face în condițiile legii și cu respectarea normelor sanitare.

Construcții de cultură

Muzeele, bibliotecile, casele de cultură, cinematografele, vor fi amplasate în zone destinate dotărilor de cultură sau zonă verde.

Construcții de învățământ

Grădinițele vor fi amplasate în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m. Școlile primare, gimnaziale, vor fi amplasate în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m, conform Regulament General de Urbanism.

Construcții de sănătate

Spitalele comunale, dispensarele independente sau cuplate staționar, casele de nașteri, farmaciile, vor fi amplasate independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate.

Creșele și creșele speciale pentru copii cu 1 - 2 grupe vor fi amplasate în cadrul unor construcții publice, locuințe și se recomandă amplasarea lor în zone de relief și cadru natural favorabil.

Construcții și amenajări sportive

Terenurile de sport, popicăriile vor fi amplasate în zone verzi, nepoluate și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri de apă sau oglinzi de apă.

Construcții de agrement

Locurile de joacă pentru copii, parcurile, scuarurile, vor fi amplasate în cadrul zonei de locuit.

Se va evita amplasarea lor pe artere de trafic greu.

Construcții de turism

Toate construcțiile de tip turism specific local, moteluri, vile, cabane, campinguri, bungalouri, se vor amplasa în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor, cum ar fi linii de înaltă tensiune, zone inundabile.

Motelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale, pot fi amplasate și în interiorul locuităților, pe baza unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) întocmite.

Construcții de locuințe

Se va evita amplasarea lor în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice, precum și arterele de trafic greu.

6.2. Subzone funcționale

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (ex. locuințe cu caracter rural, locuințe tip vacanță etc.)

6.3. Comuna Bobota are următoarele zone și subzone funcționale:

- C.: Zona centrală
- L.: Zona pentru locuințe cu clădiri P, P+1, P+2
 - Subzone: - predominant rezidențială cu clădiri tip rural
- I.S.: Zona pentru instituții publice și servicii de interes general:
 - construcții administrative;
 - construcții de cult;
 - construcții de cultură;

- construcții de învățământ;
- construcții și amenajări sportive.
- I.: Zonă de unități industriale
- A.: Zonă de unități agricole
- P.: Zonă de complexe sportive
 - Subzone de amenajări sportive
- G.C.: Zonă de gospodărie comunală
- T.E.: Zonă pentru echipare tehnico - edilitară
- C.: Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente
 - Subzone: - căi de comunicație rutiere
 - căi de comunicație feroviare.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7.1. Pentru fiecare zonă funcțională, prezentul Regulament cuprinde reglementări specifice pe articole, grupate în trei capitole:

1. Generalități
2. Utilizarea funcțională
3. Condiții de amplasare și conformarea construcțiilor.

1. C - Zonă centrală

Cap. 1 - Generalități: Zona centrală pentru comuna Bobota este delimitată de U.T.R. nr.1.

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

Zona centrală a comunei Bobota are subzone - construcții administrative, construcții comerciale, construcții de cult, construcții de cultură, zone pentru locuințe cu clădiri P, P+1, P+2.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: construcții administrative și culturale.

Art. 3. Funcțiunile complementare ale zonei admise sunt: zone de locuit, comerciale și prestări de servicii.

Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4. Utilizări permise.

În zona centrală a localității se permite realizarea de construcții administrative, culturale, de cult, comerciale, construcții pentru prestări și locuințe.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

În jurul monumentelor de arhitectură declarate se vor realiza alte construcții numai cu respectarea art. 9 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 6. Interdicții temporare: nu e cazul.

Art. 7. Interdicții permanente.

Sunt interzise realizarea de unități industriale sau agricole.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

La emiterea autorizației de construire se va ține seama pe cât posibil de prevederile art. 17 din Regulamentul General de Urbanism și anexa nr. 3. În mod special, pentru construcțiile social - culturale și de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel, încât, pentru toate încăperile amplasate pe fațada de sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Zonele de servitute și de protecție a căilor rutiere trebuie să țină seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974, Legea nr. 43/1975 și H.G. nr. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din Regulamentul General de Urbanism.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localității (extravilan) sunt:

- 22,00 - 26,00 m până în ax în cazul drumurilor naționale;
- 12,50 - 20,00 m până în ax în cazul drumurilor județene;
- 11,00 - 18,00 m până în ax în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizație de construire în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158 / 1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acesteia solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

În intravilan, la străzile principale care se vor lărgi, zona de protecție a drumului este de 11,00 m din axul drumului, iar la străzile secundare este de 5,50 m.

Art. 10. Nu este cazul.**Art. 11.** Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor.
- Lucrările de investiții și anume:
 - căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri, prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată a rețelei edilitare, energetice, de telecomunicații, se vor autoriza de către S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat.

Regimul de aliniere va fi diferit în funcție de categoria străzii. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la cca 4 - 6 m distanță, pentru a se putea

realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta prevederile art. 24 din Regulamentul General de Urbanism și din Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 18.09.1996 și Codul civil, art. 461 - 471, art. 590 - 599 și art. 610 - 614.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcția se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- între fațadele cu ferestre ale construcției amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc., se va face la distanțe care să respecte Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață a populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1935 / 1996 și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zonele liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E., chiar dacă construcția se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism și Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 18.09.96 și Codul civil, art. 616 - 619.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințe situate în intravilan, la locuințele unifamiliare cu acces și lot propriu, se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții.

Art. 17. Accese pietonale.

Se vor respecta prevederile art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, precizările din Ghid și Codul civil, art. 616 - 619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelelor incorect făcute, în adâncime, poate reclama o trecere pe lotul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18. Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente. Se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale pentru locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă, canalizare, autorizarea construcțiilor indiferent de destinație se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, precum și Codul civil, art. 610;

- zona admisibilă pentru amplasarea unei fose septice față de puțul de apă potabilă este de minim 30 m.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico - edilitare.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

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

Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările susamintite, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Terenul pe care acestea sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare constituie lucrări de utilitate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 21 . Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, pe baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei este de 150 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune, străzi, spații publice, rețele tehnico - edilitare și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren;
- accesul pe parcele;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare;

Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale, P.U.Z., P.U.D., aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului Regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor.

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

În sensul prezentului Regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la comișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa (Codul civil, art. 622, servitutea de limitare a înălțimii, "non altius tollendi").

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general acceptat al urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Construcțiile care urmează să fie amplasate se vor înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale și vor avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor, ferestre, uși, balcoane, materiale utilizate, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

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.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- zona rurală 30%.

Condiții de amplasare în cadrul teritoriului:

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp / loc. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi, dimensionate conform anexei nr. 6 a Regulamentului de urbanism.

Pentru învățământul preșcolar, grădinițe, se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m² / copil, iar pentru școli primare o suprafață minimă de 20 m² / elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona de accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate, pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m² / consultație.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m² / copil pentru creșe, respectiv 40 m²/copil pentru creșe speciale.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții și amenajări sportive

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- 50% construcții și amenajări sportive
- 20% alei, drumuri și parcaje
- 30% spații verzi

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

$$\text{P.O.T.} = \frac{\text{S.C.}}{\text{S.T.}} \times 100$$

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii.

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limită superioară de ocupare a terenului.

Zonele rurale cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor, ce pot fi delimitate ca subzone funcționale la întocmirea Planului Urbanistic General.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autorizațiile administrației publice locale pot stabili, în situații deosebite,

determinate de specificul localității sau al zonelor acesteia, valori mai mari ale P.O.T. decât cele stabilite în prezentul Regulament.

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

Art. 25. Parcaje.

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

Fac excepție de prevederile de mai sus:

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul Regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 / 93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative

- câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați și un spor de 30%.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 m²;

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

Construcții de cult

- numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minimum de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale

- un loc la 10 - 20 locuri în sală.

Constructii de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Constructii de sănătate

- câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Constructii si amenajări de agrement

- câte un loc de parcare pentru 30 - 40 de persoane.

Constructii de locuinte

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Constructii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², un loc de parcare la 100 m²;

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Art. 26. Spații verzi și plantate.

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

Construcții administrative

- se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Construcții comerciale

- se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în interiorul clădirii sau în curți interioare, 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Construcții de cult

- se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție.

Construcții culturale

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și de odihnă în funcție de capacitatea construcției, 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de sănătate

- vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție
- parc organizat, cu o suprafață de 10 - 15 m² / bolnav
- pentru creșe și grădinițe, spații verzi și plantate de 10 - 15 m² / copil.

Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m² / locuitor.

Construcții industriale

- se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Art. 27. Împrejmuiri.

În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi, de preferință, transparente.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirii vor fi, de preferință, opace.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri (conform Codului civil, art. 606, art. 611 și art. 622, servitutea de limitare a înălțimii, "non altius tollend").

Autoritățile administrației publice locale pot fixa, prin Regulamente specifice, condițiile care vor defini configurația generală, înălțimea, materialele, culoarea și raportul față de domeniul public (porți, carosabile, pietonale) ale împrejmuirilor.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente din gard viu.

2. L.M. - Zonă de locuințe cu clădiri P, P+1, P+2

7.2. Capitolul I - Generalități:

Zonele rezidențiale, cu clădiri tip rural, cuprind U.T.R.-uri nr: 1; 2; 3; 5; 10; 15; 16.

Art. 1. Zonele de locuințe cu clădiri tip rural cuprind următoarele subzone: zone de locuit, construcții comerciale, construcții de cult, construcții culturale, construcții de învățământ, construcții de sănătate, amenajări sportive, zone pentru servicii, zone industriale, zone agricole, zone pentru gospodărire comunală, zonă pentru echipare tehnico - edilitară, zonă pentru căi de comunicație.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este zonă rezidențială cu clădiri de tip rural, compuse din locuințe individuale existente, respectiv propuse cu regim de înălțime P; P+1; P+2.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt subzone pentru construcții administrative, construcții comerciale, construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate și alte funcțiuni care deserveșc populația localității.

7.3. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4. Utilizări permise.

Se poate executa orice fel de construcție care se încadrează în categoria subzonelor înșirate la art. 1.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Comuna Bobota nu are în intravilan zone naturale protejate de interes local sau național. Nu sunt necesare utilizări permise cu condiții nici din punct de vedere al zonei construite protejate sau altor obiective speciale, ca platforme meteorologice sau lacuri naturale.

Art. 6. Interdicții temporare.

În satul Dersida este indicată o zonă de locuit pe care se va autoriza executarea construcțiilor numai după întocmirea unui P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 7. Interdicții permanente.

In comuna Bobota nu sunt riscuri naturale previzibile sau alți factori care ar necesita prevederea interdicției permanente.

7.4. Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zonele pentru locuințe trebuie să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile L, IS, I, A, P, GC și TE.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Sunt valabile prescripțiile de la art. 8, de la zona C.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice .

Se vor respecta prevederile art. 9 de la zona C.

Art. 10. Nu este cazul.**Art. 11. Se vor respecta prevederile art. 11 de la zona C.****Art. 12. Nu este cazul.****Art. 13. Nu este cazul.****Art. 14. Amplasare față de aliniament.**

Se vor respecta prescripțiile inserate la art. 14 de la zona C.

Art. 15. Amplasare în interiorul parcelei.

La art. 15 de la zona centrală au fost descrise modalitățile și pentru zona de locuit.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile art. 16 de la zona C.

Art. 17. Accese pietonale.

Se vor respecta prevederile art. 17 de la zona C.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente: idem cu art. 18 de la zona C.

Art.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare: idem cu art.19 de la zona C.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare: idem cu art. 20 de la zona C.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 21. Prescripțiile privind parcelarea au fost descrise la art. 21 de la zona C.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor.

În zona de locuit și funcțiuni complementare nu se vor autoriza construcții mai mari de 3 nivele.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor autoriza numai construcții care nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei înconjurătoare.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.).

În cazul realizării de locuințe noi se va respecta P.O.T. maxim de 30%. Pentru instituțiile publice și servicii din cadrul zonei de locuit - P.O.T. maxim de 60% conform anexei nr. 2 a Regulamentului General de Urbanism.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 26. Spații verzi și plantații.

Se vor respecta prevederile art. 26 și anexa nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 27. Împrejmuiri.

Se vor respecta prevederile art. 35 din Regulamentul General de Urbanism care sunt descrise la art. 27 de la zona C.

3. I.S.-Zona pentru instituții publice și servicii (inclusiv biserici)

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Se întâlnesc următoarele subzone: construcții de cult, construcții de cultură, construcții de învățământ, construcții de sănătate.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituții publice și de locuințe existente.

Art. 3. Funcțiile complementare admise ale zonei sunt:

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

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități (în cazul în care vor apare solicitări și necesitățile comunității o cer) reprezentative și cu activitate, considerate caracteristice pentru această zonă:

- administrație publică;
- unități financiar - bancare și de asigurări;
- comerț și alimentație publică;
- învățământ, cultură, sănătate;
- agrement, inclusiv spații publice plantate;
- locuințe;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții nu sunt.

Art. 6. Interdicții temporare nu s-au stabilit.

Art. 7. Interdicții permanente nu s-au stabilit.

Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona instituțiilor publice și servicii respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile - IS, L, CR, TE și S.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se va ține seama de prevederile art. 17 și anexa nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Se vor respecta prevederile art. 9 de la zona C.

Art. 10, art 11 art. 12 și art. 13 nu este cazul.

Art. 14. Amplasare față de aliniament.

Se vor respecta prevederile art. 14 de la zona C.

Art. 15. Amplasare în interiorul parcelei.

Se vor respecta prevederile art. 15 de la zona C.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile art. 16 de la zona C.

Art. 17. Accese pietonale.

Se vor respecta prevederile art. 17 de la zona C.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18, art. 19 și art. 20 sunt identice cu articolele respective de la zona C.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 21 de la zona C.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 22 de la zona C.

Dacă se dorește un nivel superior de înălțime decât cea dominantă a clădirilor din zonă, se va face numai pe baza unei P.U.D., aprobat conform legii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 23 de la zona C.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.).

În cazul realizării de obiective noi se va realiza un procent maxim de ocupare a terenului de 30%.

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

Art. 25. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 25 de la zona C.

Art. 26. Spații verzi și plantate.

Se vor respecta prevederile art. 26 de la zona C.

Art. 27. Împrejuriri.

Se vor respecta prevederile art. 27 de la zona C și se va da o deosebită importanță împrejuririlor spre stradă.

4. I. - Zona unităților industriale

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei industriale a comunei Bobota sunt:

- I - subzona industrială existentă
- Ip - subzona industrială propusă

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de unitățile industriale.

Art. 3. Funcțiile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico - edilitare.

Capitolul II - Utilizarea funcțională

Utilizarea funcțională a construcțiilor din zona industrială respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu precizările de mai jos:

Art. 4. Utilizări permise.

În zona industrială sunt permise unități industriale, funcțiuni complementare acestora și servicii de tip industrial.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții nu sunt.

Art. 6. Interdicții temporare nu s-au stabilit.

Art. 7. Interdicții permanente.

În zona rezervată pentru industrie nu se vor autoriza construcții de locuințe.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona industrială respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism și sunt specifice acestei zone.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor va respecta profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta zona de protecție a drumurilor în funcție de categoria acestora.

Art. 11. Nu se vor amplasa unități noi în zona de protecție a căilor ferate.

Art. 14. Amplasare față de aliniament.

Condițiile de amplasare pentru unități noi se vor stabili prin P.U.D.

Art. 15. Amplasare în interiorul parcelei.

În interiorul parcelei, construcțiile noi proiectate vor respecta prescripțiile P.U.D.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

La stabilirea acceselor carosabile se va respecta Codul civil, art. 616 - 619.

Art. 17. Accese pietonale.

Se vor respecta prevederile Codului civil, art. 616 - 619.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18, art. 19 și art. 20. Se vor respecta prevederile art. 18, 19 și 20 de la zona C.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Suprafața incintei pentru unitatea industrială se va dimensiona în funcție de procesul tehnologic, în cadrul unui proiect de fezabilitate.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită conform necesității procesului tehnologic.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu profilul activității și funcțiunea fiecăreia.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.).

Conform documentațiilor tehnice și necesităților tehnologice.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

Parcările se vor amenaja în cadrul fiecărei unități.

Art. 26. Spații verzi și plantate.

În funcție de organizarea fiecărei incinte industriale dictate de profilul activității, se vor prevedea spații verzi, de preferat pe latura spre zona de locuit.

Art. 27. Împrejmuiri.

Se vor respecta prevederile art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.

5. A. - Zona unităților agricole

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Prescripțiile pentru zona unităților agricole se referă la U.T.R. nr. 7. Ca subzone se întâlnesc în U.T.R. 3 (sat Bobota), U.T.R. 16 (sat Zalnoc).

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de unitățile agricole, cum ar fi: Ferma I.A.S., grajduri pentru ovine și porcine, saivane pentru ovine și secții AGROMECC.

Art. 3. Funcțiile complementare admise ale zonei sunt:

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

Capitolul II - Utilizarea funcțională**Art. 4.** Utilizări permise:

- unități agricole și industriale;
- modernizări și reparații la clădirile existente;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei;
- sedii pentru unități agricole;
- locuințe de serviciu, dacă profilul unității impune aceasta.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții nu sunt.**Art. 6.** Interdicții temporare nu s-au stabilit.**Art. 7.** Interdicții permanente.

În zona rezervată pentru unități agricole nu se vor autoriza construcții de locuințe.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona unităților agricole vor ține cont de caracteristicile necesare desfășurării optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se va ține seama de profilul construcțiilor și de necesarul de însorire ale acestora.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Pentru fiecare unitate agricolă se va asigura accesul carosabil conform normelor în vigoare.

Art. 10. Nu este cazul.

Art. 11. Nu se vor amplasa unități agricole în zona de protecție a căilor ferate.

Art. 12 și art. 13 nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Pentru zona agricolă se vor respecta prevederile documentațiilor P.U.D., care se vor elabora separat pentru fiecare unitate nouă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Idem art. 14.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile Codului civil, art. 616 - 619.

Art. 17. Accese pietonale.

Se va respecta Codul civil, art. 616 - 619.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18, art. 19 și art. 20. Se vor respecta prescripțiile articolelor identice de la zona C.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Suprafața necesară bunei funcționări a unei unități agricole se va stabili într-un studiu de fezabilitate.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor va fi dictată de utilitate și tehnologia folosită.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

În fiecare zonă agricolă aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea fiecăreia. Concomitent se vor respecta regulile urbanistice și de plastică arhitecturală.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi conform documentațiilor tehnice și necesităților tehnologice.

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

Art. 25. Parcaje

Parcățile se vor amenaja în cadrul fiecărei unități agricole, respectând necesarul prevăzut în Regulamentul General de Urbanism.

Art. 26. Spații verzi și plantate.

În funcție de organizarea fiecărei incinte se vor prevedea spații verzi și de protecție.

Suprafața spațiilor verzi va depăși 20% din suprafața incintei.

Art. 27. Împrejuriri.

Se vor respecta prevederile art. 27 de la zona C.

6. S. - Zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție sunt:

- S - subzona de parcuri, sport, recreere, perdele de protecție existentă
Sp - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție propusă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

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

Capitolul II - Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizările permise în zona S sunt:

- spații verzi amenajate;
- terenuri de sport cu amenajările și construcțiile aferente;
- comerț și alimentație publică, precum și alte servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- parcaje, rețele tehnico - edilitare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții nu s-au prevăzut.

Art. 6. Interdicții temporare s-au stabilit în localitatea Zalnoc. Zona (cca 2 ha) se va folosi ca zonă de recreere numai după întocmirea unui P.U.D.

Art. 7. Interdicții permanente.

În zona S nu se vor autoriza construcții de locuințe sau cu alte funcțiuni care nu au legătură cu deservirea funcțiunii de bază.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona S respectă prevederile P.U.G.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile P.U.G.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Amplasarea terenurilor sportive și a spațiilor verzi va respecta prevederile proiectului tehnic, care va fi întocmit în cazul unei noi investiții.

Art. 10, art 11 art. 12 și art. 13 nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Pentru zona S se vor respecta prevederile art. 14 din zona C

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta prevederile documentației de fezabilitate în cazul unei realizări noi.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile art. 16 din prescripțiile zonei C

Art. 17. Accese pietonale.

Accese pietonale se vor prevedea în funcție de necesități, după profilul zonei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18, art. 19 și art. 20. Se vor respecta prevederile articolelor identice de la zona C.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

În cazul oricărei realizări sportive sau de spații verzi se vor respecta prevederile P.U.G.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 22 de la zona C în cazul realizării unor construcții în zone verzi.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se admite numai realizarea acelor construcții care respectă aspectul arhitectural corespunzător zonei.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.).

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

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

Art. 25. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 25 de la zona C.

Art. 27. Împrejurimi.

Se vor respecta prevederile art. 27 de la zona C.

7. G.C. - Zona de gospodărire comunală

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei de gospodărire comunală sunt:

- zone pentru cimitire;
- zonă pentru stație de epurare;
- zone pentru rampe de gunoi.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activitățile de gospodărire comunală și construcțiile aferente.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico - edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizările permise în zona GC sunt construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității.

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

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1935 / 1996, art. 37 - 47.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei GC trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între aceste zone și zonele construite în vecinătate, respectiv 1.000 m față de rampa de gunoi.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile de specialitate.

Pentru stabilirea amplasamentelor exacte și optime ale rampelor de gunoi, va fi necesară elaborarea unui studiu de impact asupra mediului care să țină seama de proprietatea asupra terenurilor și de Normele de igienă.

Capitolul III - Reguli privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor fi conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se vor urmări următoarele:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoiului, mai ales în spațiile verzi, păduri, de-a lungul apelor, drumurilor etc.

8. T.E. - Zona pentru echipare tehnico - edilitară

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipul de subzonă funcțională care se întâlnește în cadrul zonei T.E. a comunei Bobota este:

TEp - subzonă pentru echiparea tehnico - edilitară propusă.

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

Art. 3. Funcțiuni complementare: nu se recomandă.

Capitolul II - Utilizări functionale

Art. 4. Utilizări permise în zona TE:

- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente;
- instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

La eliberarea autorizației de construire trebuie să se țină seama de următoarele:

- distanța minimă de protecție sanitară între stația de epurare și unele activități din teritoriul comunei va fi de 300 m;
- condițiile de protecție a rețelelor tehnico - edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare

Condițiile de amplasare și conformare se referă la instituțiile care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

9. C.R. - Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Tipul de subzonă funcțională care se întâlnește în cadrul zonei pentru căi de comunicații din comuna Bobota este:

- CR - subzona pentru căi de comunicație rutieră existente
- CF - subzonă pentru căi de comunicație feroviare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: căi de comunicații rutiere și feroviare și construcții aferente.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

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

Capitolul II - Utilizări functionale

Art. 4. Utilizări permise în zona CR:

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- parcaje publice;
- spații de staționare;
- zone verzi laterale;
- lucrări de terasament;
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții nu s-au stabilit.

Art. 6. Interdicții temporare nu s-au stabilit, dar se impune elaborarea unui studiu de specialitate pentru amenajarea intersecției, atât din centrul nou, cât și din cel vechi al comunei Bobota.

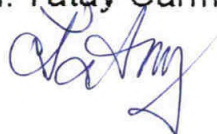
Capitolul III - Reguli privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor aferente

Condițiile de amplasare și conformare se referă la instituțiile care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele Reglementări anexate cuprind delimitarea celor 13 de unități teritoriale de referință pentru întreaga comună. Planșele fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Intocmit ,
t.arh. Tatay Carmen



DISPOZIȚII FINALE

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat în conformitate cu Legea nr. 50 / 1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, cu H.G. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Legea 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea 69 / 1991 privind administrația publică;
- Legea 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism este format din:

- intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrativ - teritoriale;
- porțiuni din teritoriul localității, în cazul Planului Urbanistic Zonal.

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrația Publică Locală.

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu acestea.

De asemenea, după caz, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emiterie a autorizației de construire, întocmirea unor studii și / sau obținerea unor avize specifice în funcție de zonă, amplasament, natura construcției etc.

În toate situațiile, emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce stă la baza emiterii autorizației de construire, în conformitate cu dispozițiile cuprinse în ordinul comun al M.L.P.A.T. și D.A.P.L., la care prezentul articol din Regulamentul General de Urbanism face referire.

Intocmit,
t.arh. Tatay Carmen

