

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 1: Orientarea față de punctele cardinale

- (1.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.
- (1.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014)
- (1.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii alin. (1.2) (conf. Ord. 119/2014).

Articolul 2: Amplasarea față de drumuri publice

- (2.1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.
- (2.2) În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (2.3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (conf. H.G. nr. 490/2011)
- (2.4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:
 - 13 m pentru drumurile naționale
 - 12 m pentru drumurile județene

- 10 m pentru drumurile comunale⁴

Articolul 3: Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (3.1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:
- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (3.2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (3.3) În sensul legislației în vigoare, 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.
- (3.4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și anume:
- căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.
- (3.5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii Căilor Ferate Române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (3.6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (3.5), ultimul punct, este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și a Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (3.7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (3.6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe

⁴ Conf. O. G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare

- baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. Și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (3.8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „ C.F.R.” - S.A., pentru lucrări de interes public, având în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. Și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (3.9) Se va respecta limita zonei CFR, nu se vor amplasa drumuri de acces pe aceasta.
- (3.10) Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, adică 100 m de o parte și de alta a ultimei linii CF (construcții, rețele edilitare, drumuri, subtraversări de linii CF, etc.) se va cere avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „ C.F.R.” - S.A. pentru fiecare obiectiv în parte.
- (3.11) Se interzice amplasarea de construcții permanente în zona de siguranță a căii ferate, adică 20 de m de o parte și de alta a ultimei linii CF.
- (3.12) În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române și reorganizarea S.N.C.F.R. Aprobata prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că zona până la limita a 20 m de o parte și de alta față de axul căii ferate constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.
- (3.13) Beneficiarul nu va folosi la iluminatul exterior: lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederile art. 26 din OUG nr. 12/1998.
- (3.14) Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor (de ex. Împrejmuire a terenului), să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă; beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.
- (3.15) Vizibilitatea nu va fi afectată.

Articolul 4: Amplasarea față de aliniament

- (4.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (4.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (4.3) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față aceasta, după cum urmează:
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea clădirilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (4.4) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4.5) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-o

documentație de urbanism aprobată conform legii.

- (4.6) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care prezentul Plan Urbanistic General prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4.7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurile.

Articolul 5: Amplasarea în interiorul parcelei

- (5.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (5.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de documentații de urbanism, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (5.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (5.4) Conform art. 612 din Codul Civil distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 60 cm, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 60 de cm);
- (5.5) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre distanța minimă până la limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea până la streășină, respectiv cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2m;
- (5.6) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă sau streășină celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;
- (5.7) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streășină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (5.8) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 6: Accese carosabile

- (6.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (6.2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (6.3) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (9.1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (6.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 7: Accese pietonale

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (7.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7.3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 8: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (8.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (8.2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul 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.
- (8.3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (15.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (8.4) Prevederile alin. (15.2) și (15.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Articolul 9: Realizarea de rețele edilitare

- (9.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (9.2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (9.3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (9.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (16.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (9.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (16.3) pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (9.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (9.7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (9.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul. Vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (16.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 10: Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (10.1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispunea altfel.
- (10.2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (10.3) Lucrările prevăzute la alin. (17.1), (17.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Articolul 11: Parcelarea

- (11.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimi 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.
- (11.2) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (11.3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (11.2)
- (11.4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform prezentului Plan Urbanistic General;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, o documentație de urbanism.
- (11.5) În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.

Articolul 12: Înălțimea construcțiilor

- (12.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (12.2) Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși caracterul zonei și nu va depăși următoarele valori maxime, indiferent de situație: D+P+1+M sau S+P+1+M sau D+P+2 sau S+P+2;
- (12.3) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate, de aceeași parte a străzii.
- (12.4) Fac excepție de la prevederile alin. Anterioare (12.1, 12.2, 12.3) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 13: Aspectul exterior al construcțiilor

- (13.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (13.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspectul exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Articolul 14: Parcaje

- (14.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (14.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (14.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (14.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (14.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000.

Articolul 15: Spații verzi și plantate

- (15.1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 6 a Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000
- (15.2) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.
- (15.3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Articolul 16: Împrejmuiri

- (16.1) Porțile de intrare în gospodărie se vor realiza din materiale naturale (lemn, nuiele, metal) și vor respecta tipologia locală, conform imaginilor alăturate. Înălțimea porții va fi de maxim 1,80 m și deschiderea de 1,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- (16.2) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (16.3) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, din piatră, cu o înălțime minimă de 60 cm. Acestea pot fi integral opace sau pot avea partea superioară transparentă, realizată din lemn, nuiele sau grilaj metalic. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m.
- (16.4) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.