

15,00 m din ax, pentru drumul comunal ;

10,00-12,00 m din ax, pentru străzile interioare.

Art.17. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

17.1. Autorizarea este permisă numai când construcția proiectată respectă, față de limitele de proprietate, distanțele minime prevăzute de Codul Civil.

17.1. Distanțele minime necesare prevenirii și intervențiilor în caz de incendiu, vor fi conforme cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Art.18. ACCESE CAROSABILE

18.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, specifică destinației construcției și să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

18.2. În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.18.1, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

18.3. Orice acces spre drumurile naționale (DN2 și DN28) se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.

Art.19 ACCESE PIETONALE

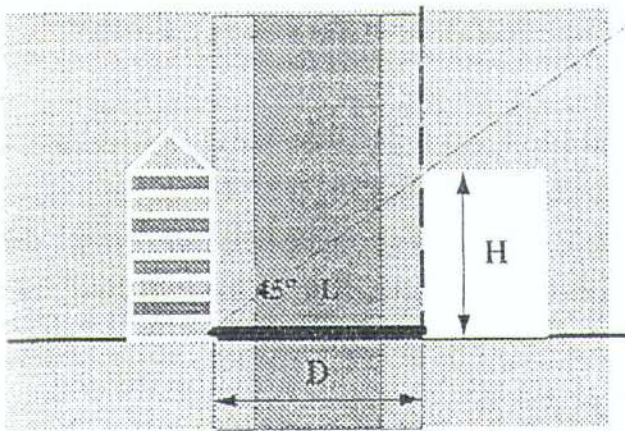
19.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, prin :

- trotuare, alei pietonale, piețe precum și orice acces de pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată, pentru care s-a obținut servitutea de teren de trecere, potrivit Codului Civil.

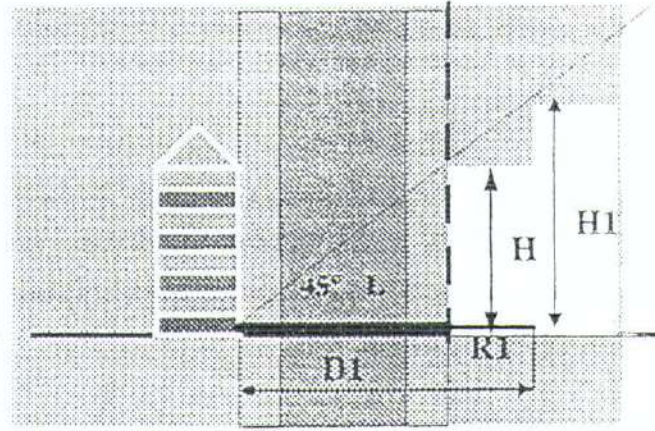
Art.20. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

20.1. Autorizarea este permisă numai dacă există capacitatea de racordare de noi consumatori la rețeaua de apă, de canalizare, de gaze, de energie electrică.

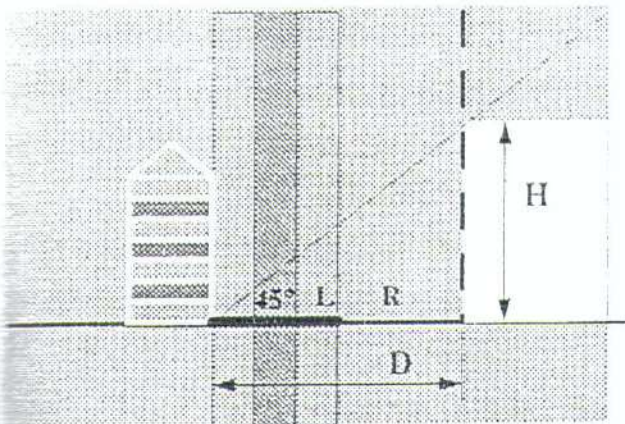
20.2. În mod excepțional, se pot deroga prevederile alin. 20.1 dacă se realizează,



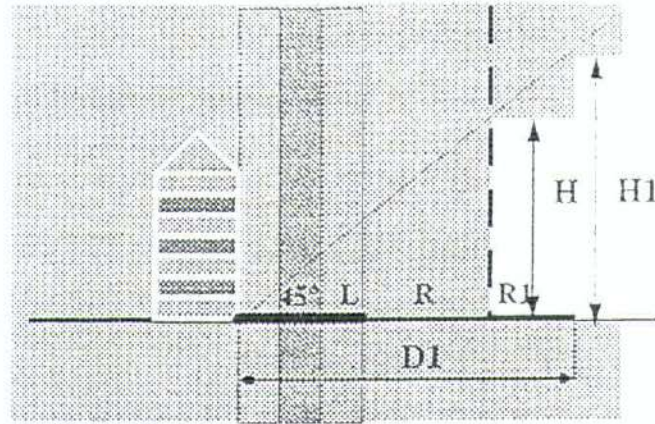
$$D \geq H$$



$$D1 = L + R1 \geq H1$$



$$D = L + R \geq H$$



$$D1 = L + R + R1 \geq H1$$

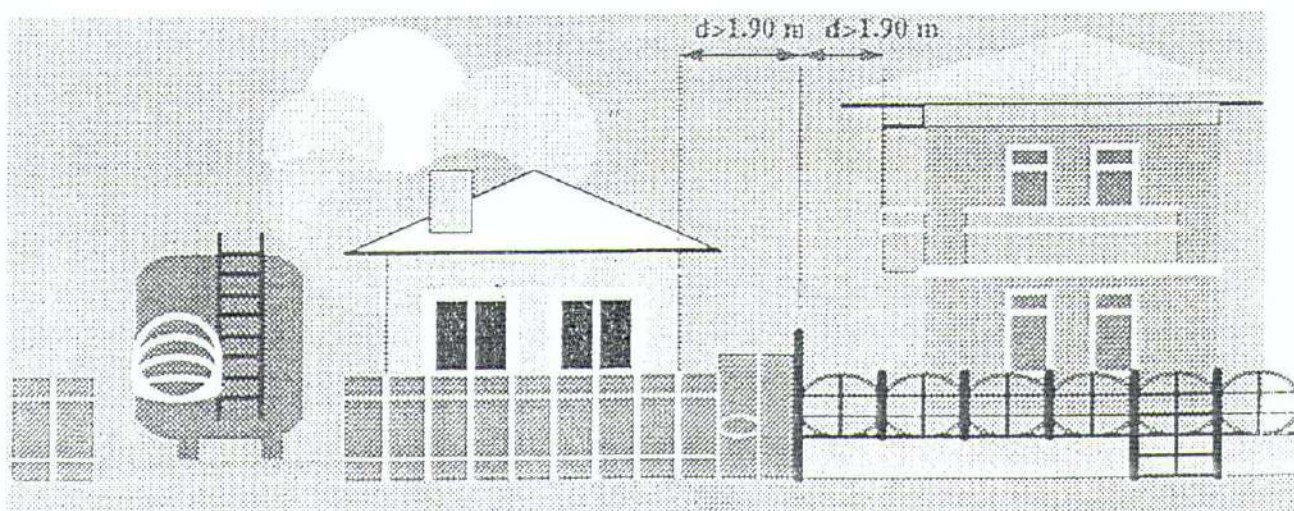
D = distanța dintre fronturile construite

H, H1 = înălțimea construcțiilor, cu retrageri după caz

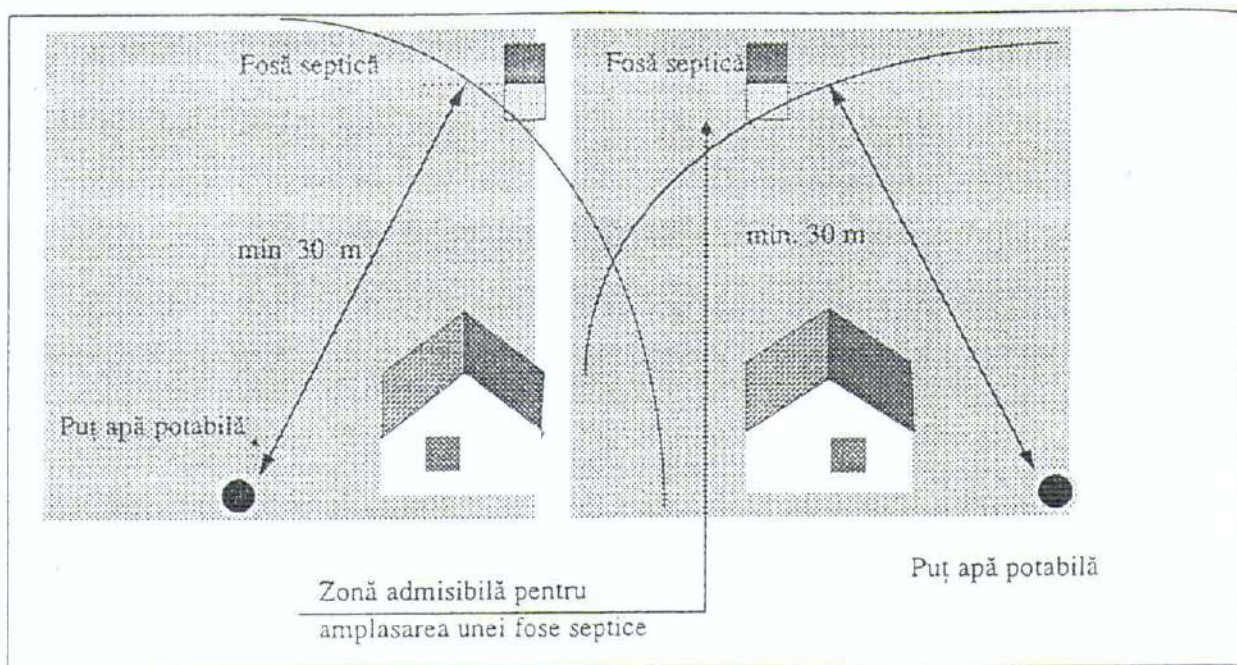
R, R1 = retragere față de aliniament

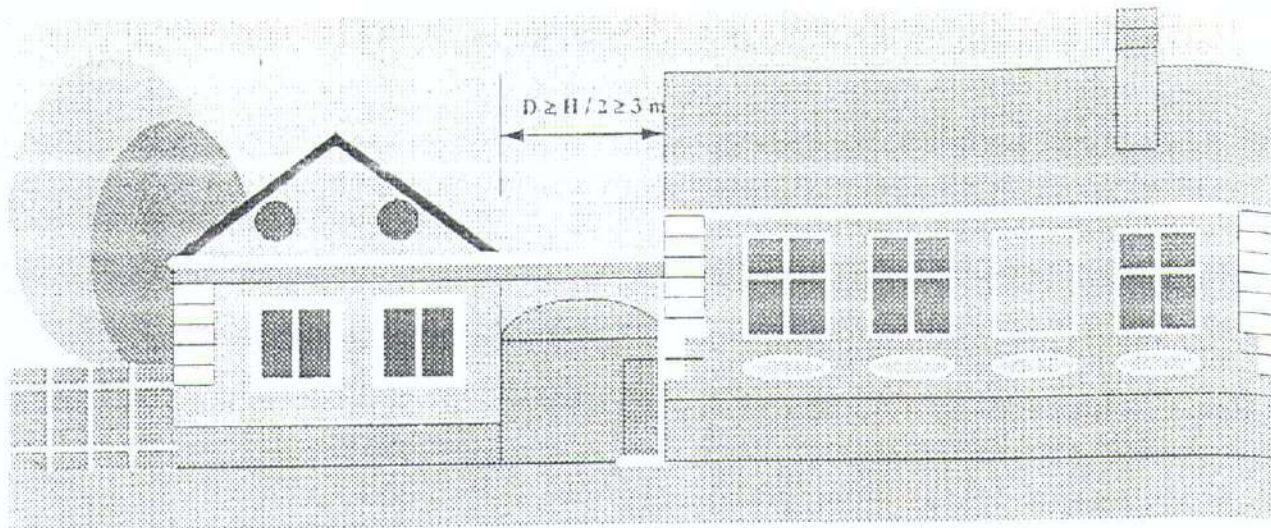
Art. 17

EXEMPLIFICĂRI



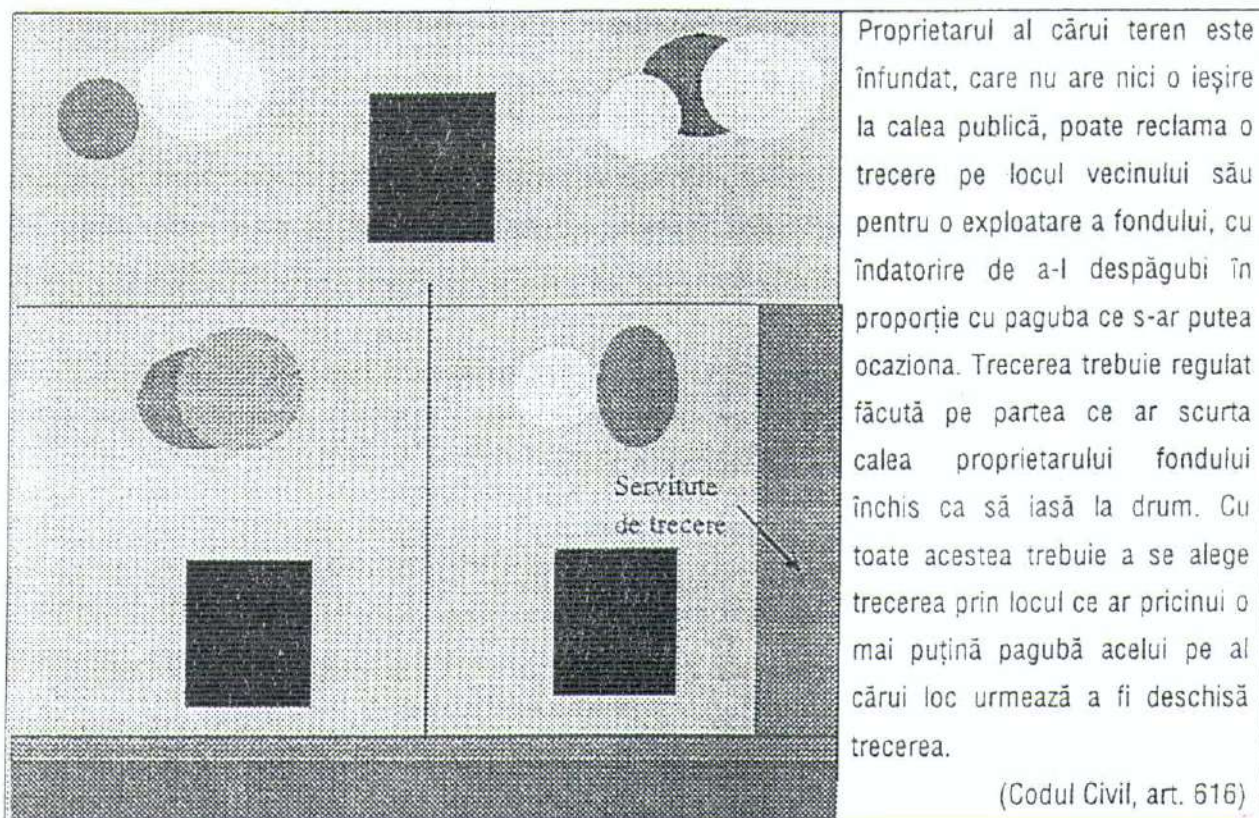
Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de 1,90 m





Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor 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.

ART. 14 și 24



Proprietarul al cărui teren este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru o exploatare a fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu paguba ce s-ar putea ocaziona. Trecerea trebuie regulat făcută pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis ca să iasă la drum. Cu toate acestea trebuie a se alege trecerea prin locul ce ar pricinui o mai puțină pagubă celui pe al cărui loc urmează a fi deschisă trecerea.

(Codul Civil, art. 616)

în sistem individual, instalația care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația beneficiarului de a se racorda la rețeaua publică de canalizare atunci când aceasta se va realiza.

20.3. Pentru celelalte construcții, prevederile aliniatului 20.1. se pot deroga numai dacă beneficiarul se obligă și are posibilități materiale de extindere sau mărire a capacității rețelei publice.

Art.21. REALIZAREA EXTINDERILOR SAU MĂRIREA CAPACITĂȚII REȚELELOR PUBLICE EXISTENTE

21.1. Contravaloarea acestora se suportă de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Art.22. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

22.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

22.2. Rețelele de alimentare cu gaze naturale, cu energie electrică sunt proprietatea statului până când legea va dispune altfel.

Art.23. PARCELAREA

23.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în vederea realizării de noi construcții. Parcelarea trebuie să asigure pentru fiecare lot în parte, accesul la drumul public și posibilitatea echipării edilitare colective care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.

23.2. Autorizarea parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă, cumulativ, următoarele condiții :

- a) front la stradă de minim 12,00 m și max. 20,00 m ;
- b) suprafața minimă a parcelei va fi de 600 mp și maximă de 1000 mp ;
- c) adâncimea parcelei nu va depăși 50 m.

a Apelor "Apele Române", unitățile teritoriale de pompieri, etc).

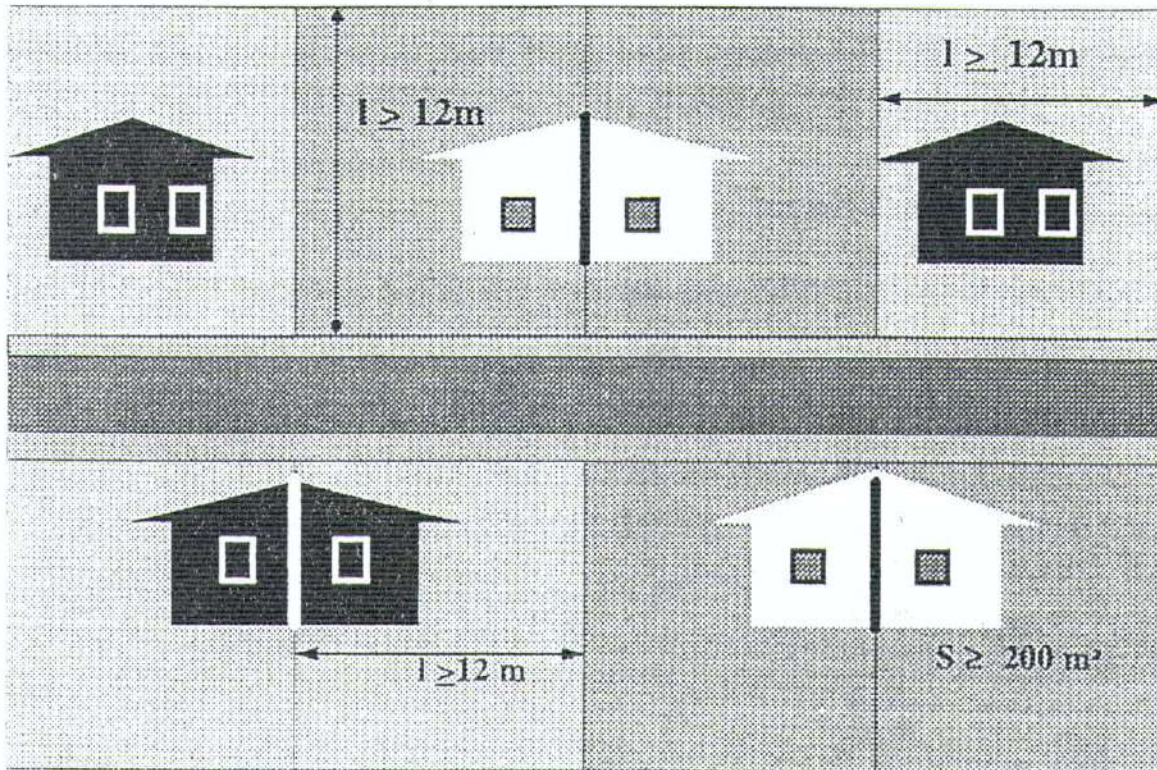
d) Emiterea autorizației de executare a parcelării, sau refuzul autorizației, după caz.

3. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Indicarea pe planurile urbanistice ale localității a zonelor care pot fi parcelate și elaborarea reglementărilor pentru zona respectivă.

Art. 23

EXEMPLIFICARE



Autorizarea executării parcelărilor, pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la stradă de 12 m iar suprafața lor minimă este de 600m².

23.3. În general, sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în prevederile punctului 23.2, eventualele derogări ținând de competența Consiliului Local și constituie excepție.

Art.24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

24.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, ca diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de 1-2 niveluri clădirile învecinate (cele situate de aceeași parte a străzii). Înălțimea la cornișă (streășină) va fi de 3,50 m pentru parter, 6,5 m pentru P+1, iar la coamă va fi de 6,00 m pentru parter și de 9,0 m pentru P+1.

24.2. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art.25. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

25.3. Autorizarea construcțiilor noi sau transformarea celor vechi se va face numai dacă acestea se armonizează cu cele existente în ce privește volumetria, arhitectura specifică zonei, respectarea pantei acoperișului funcție de materialul învelitorii, care nu poate fi decât de tablă, țiglă sau draniță pentru locuințe și azbociment, numai pentru anexe gospodărești amplasate în spațiul locuințelor.

25.3. Autorizarea construcțiilor care prin aspectul lor exterior va vicia zona din punct de vedere estetic (plastic) este interzisă.

Art.26. PARCAJE

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

26.2. Pentru toate categoriile de construcții ce se execută pe traseul DN2 (E85) și pe DN 28A (până va fi deviat traseul) se recomandă amenajarea, între trotuar și

împrejmuirea de la fațadă, a câte unui loc de parcare.

26.3. Parcările proiectate pe terenuri aparținând domeniului privat al Consiliului Local vor fi autorizate de către primar.

Art.27. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

27.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii arborilor și plantării cu arbori până la 1/5 din suprafața lotului; numărul de arbori sacrificat va fi mai mic decât numărul celor plantați.

27.2. Autorizarea locuințelor din zonele limitrofe perdelor de protecție proiectate se va face cu condiția ca investitorul sau beneficiarul să planteze materialul săditor pus la dispoziție de primărie sau de organele silvice.

Art.28. ÎMPREJMUIRI

28.1. Împrejmuirile reprezintă construcțiile, plantațiile de garduri vii cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru delimitarea de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

28.2. Împrejmuirile sunt opace, transparente sau decorative, funcție de rolul urmărit prin executarea acestora.

28.3. Indiferent de rolul lor, împrejmuirile vor fi supuse aceluiași exigențe, cu privire la aspectul lor estetic, pentru a putea fi autorizate.

28.4. Întrucât împrejmuirile participă la crearea peisajului, condițiile de realizare a acestora se vor înscrie în certificatul de urbanism.

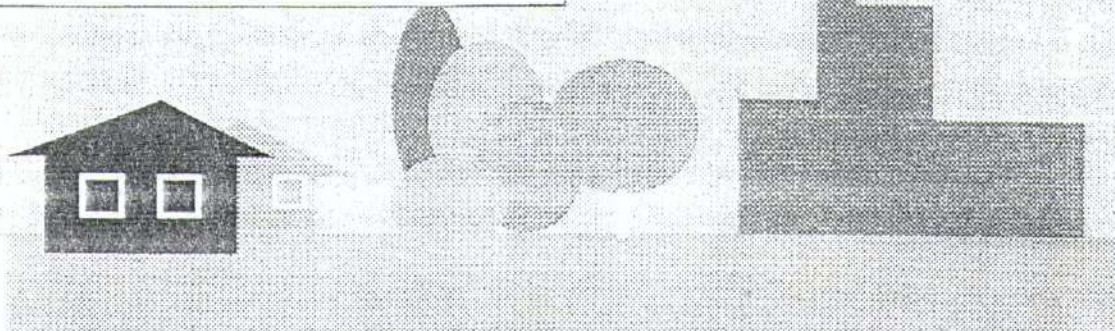
Art.29. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR

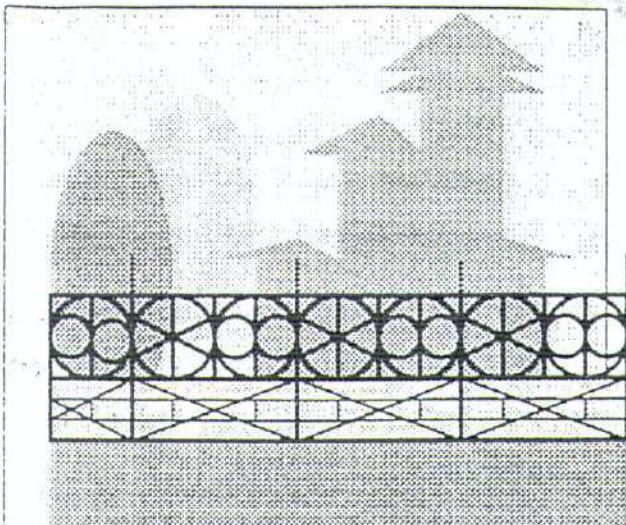
29.1. Autorizarea construcțiilor se face de către organele administrației comunale pentru lucrările prevăzute la art.4, lit.d) din Legea 50/1991, republicată.

29.2. Pentru toate celelalte categorii de lucrări, autorizarea se face de către delegația permanentă a Consiliului Județean, cu avizul primăriei, conform Legii 50/1991 - republicată, art.4, lit.a).

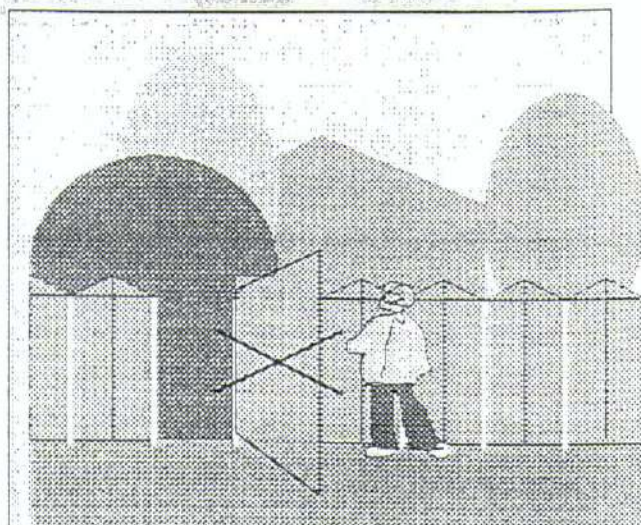
29.3. Se interzice eliberarea autorizației de construire simultan cu eliberarea

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală. (Legea 137/1995)

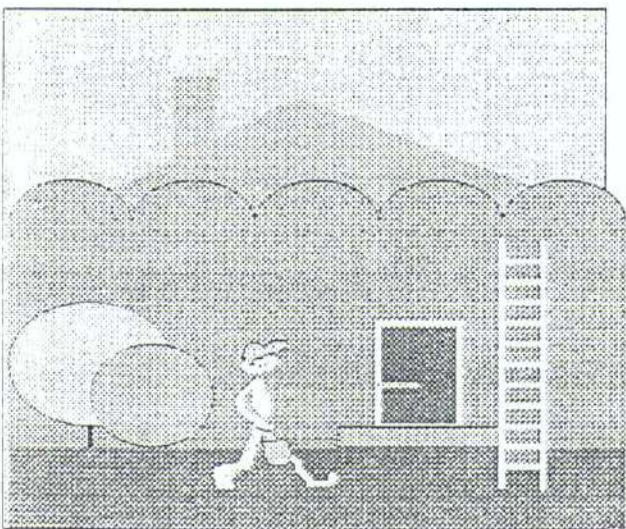




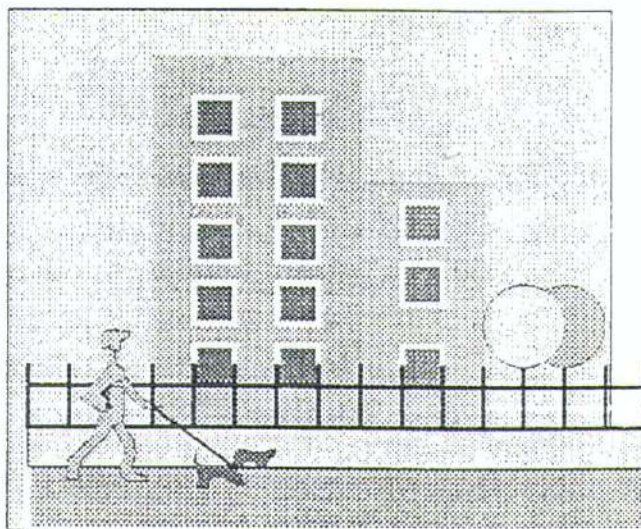
Aspectul exterior al împrejuririlor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.



- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Porțile se vor deschide spre incintă.



Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor 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 împrejuririlor transparente din gard viu.

certificatului de urbanism.

29.4. Certificatul de urbanism va conține toate condițiile pentru construirea unui teren în conformitate cu prevederile P.U.G. și U.T.R. și cu elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului (terenului), prevăzute în Ordinul D.U.A.T. nr. 91/1991, pag.42 și 43 și lista avizelor ce se vor prezenta la autorizare, prin grija solicitantului.

Art.30. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

30.1. Terenurile situate în intravilan (vatra satului) și extravilan, pot fi dobândite și înstrăinate prin oricare din modurile stabilite de lege, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică (art.45 și 46 din Legea nr. 18/1991).

30.2. Dobândirea terenului se face prin moștenire, donație, cumpărare, concesiune, prin acte încheiate în formă autentică, înscrise în registrul de publicitate imobiliară și operate în documentele cadastrale de la comună și de la Oficiul de cadastru.

30.3. Toate actele de dobândire teren, încheiate în formă autentică, vor avea ca parte integrantă un plan de situație (cuprinzând dimensiunile fiecărei laturi, vecinătățile, construcțiile existente și suprafața), la o scară convenabilă, de regulă 1:1000, întocmit de un proiectant autorizat.

**EVALUAREA TERENULUI DIN INTRAVILAN
SAT MOȚCA**

A. Teren cu utilități = 20.834,60 lei/m²

$$V_t = V_b \cdot K \cdot (1+N) \cdot M \cdot G_s \cdot H \cdot G_0 \cdot C_r \cdot U$$

$$V_b = \text{valoarea de bază} = 500 \text{ lei}$$

$$K = \frac{8000 \text{ lei/1 \$ SUA la 1.01.1998}}{635 \text{ lei/1 \$ SUA la 25.05.1993}} = 12,598425$$

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

$$N = (a + b + c + d + e + f + g + h),$$

în care :

$$a = 0,2$$

$$b = 0,5$$

$$c = 0,5$$

$$d = 0,2$$

$$e = (0,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5) = 2,0$$

$$f = -0,2$$

$$g = 0,5$$

$$h = -0,2$$

$$\underline{N = 3,5}$$

$$M = 1,00$$

$$G_s = 1,00$$

$$H = 1,00$$

$$G_0 = 1,05$$

$$C_r = b = 0,70$$

$$U = 1,00$$

$$V_1 \text{ lei/m}^2 = 500 \times$$

$$\mathbf{B. Teren fără utilități = 13.228,50 \text{ lei/m}^2}$$

$$V_b = 500 \text{ lei}$$

$$K = 12,598425$$

$$\underline{N = 2,0}$$

$$M = 1,00$$

$$G_s = 1,00$$

$$H = 1,00$$

$$G_0 = 1,05$$

$$C_r = 0,70$$

$$U = 1,00$$

SAT BOURENI

A. Teren cu utilități = 8333,86 lei/m²

$$V_t = V_b \cdot K \cdot (1+N) \cdot M \cdot G_s \cdot H \cdot G_0 \cdot C_r \cdot U$$

în care :

$$V_b = 250 \text{ lei}$$

$$K = 12,598425$$

$$N = 2,6$$

$$M = 1,00$$

$$G_s = 1,00$$

$$H = 1,00$$

$$G_0 = 1,05$$

$$C_r = 0,70$$

$$U = 1,00$$

$$V_t = 250 \cdot 12,598425 \cdot (1+2,5) \cdot 1,05 \cdot 0,70 = 8333,86 \text{ lei/m}^2$$

B. Valoare teren fără utilități

$$V_t = V_b \cdot K \cdot (1+N) \cdot M \cdot G_s \cdot H \cdot G_0 \cdot C_r \cdot U = 5732,28 \text{ lei/m}^2$$

$$V_b = 250 \text{ lei}$$

$$K = 12,598425$$

$$N = 1,6$$

$$M = 1,00$$

$$G_s = 1,00$$

$$H = 1,00$$

$$G_0 = 1,00$$

$$C_r = 0,70$$

$$U = 1,00$$

**EVALUAREA TERENULUI AGRICOL ARABIL SITUAT ÎN EXTRAVILAN
- COMUNA MOȚCA**

1. Suprafața : 1 ha
2. Clasa de fertilitate : a IV-a și a III-a
3. Folosință : cultura cerealelor și plantelor tehnice
4. Nivelurile de producție obținute în ultimii ani :
 - la grâu : 2378-3046 kg/ha
 - la porumb : 1797-2930 kg/ha boabe
 - la sfeclă : 8470-10.000 kg/ha
5. Bonitarea terenurilor :
 - pentru cultura grâului : 58 puncte ;
 - pentru cultura porumbului : 54 puncte ;
 - pentru cultura sfeclei de zahăr : 54 puncte ;
6. Cantitățile de produse : kg/punctul de bonitare :
 - grâu : 67,8 kg ;
 - porumb : 95,4 kg ;
 - sfeclă : 570,6 kg.

Evaluare

$$V_{TA} = [V_p - (c_p + k_1 + k_2 + k_3 + k_4)] \cdot 25 \text{ ani}$$

- V_{TA} valoarea de patrimoniu a terenului agricol ;
- V_p valoarea limită a producției ;
- c_p cheltuieli de producție (40% din valoarea producției) ;
- k_1 coeficient 5% din cheltuielile de producție, pentru terenurile cu panta de 6...12% ;
- k_2 coeficient 10% din cheltuielile de producție, pentru terenurile cu panta de >12% ;
- k_3 coeficient 1% din cheltuielile de producție, pentru terenurile aflate la distanță mai mare de 2 km față de sat ;
- k_4 coeficient 5% din cheltuielile de producție, pentru terenurile care sunt limitrofe cu drumurile modernizate.

Calculând, rezultă :

A. Pentru terenul arabil cultivat cu grâu :

- potențialul de producție :

$$67,8 \text{ kg} \cdot 58 \text{ puncte bonitare} = 3932 \text{ kg/ha}$$

- valoarea brută a producției :

$$3932 \text{ kg} \cdot 800 \text{ lei/kg} = 3145,600 \text{ lei valoare boabe}$$

$$3932 \text{ kg} \cdot 0,5\% = 1966 \text{ kg paie/ha}$$

$$1966 \text{ kg} \cdot 100 \text{ lei/kg} = 196.600 \text{ lei valoarea paielor}$$

$$3.145.600 + 196.600 = \mathbf{3.342.200 \text{ lei valoarea brută a producției}}$$

- cheltuieli de producție :

$$3.342.200 \text{ lei} \cdot 40\% = \mathbf{1.336.880 \text{ lei}}$$

$$3.342.200 \text{ lei} - (1.336.880 \text{ lei} + 66.844 + 0 + 0,70) = 1.938.746 \text{ lei} \cdot 25 \text{ ani} =$$

$$= \mathbf{48.461.700 \text{ lei valoarea de patrimoniu a terenului arabil}}$$

$$48.461.700 \text{ lei} : 10.000 \text{ m}^2 = 4.846 \text{ lei/m}^2$$

B. Pentru terenul cultivat cu porumb sau sfeclă

In mod similar se calculează valoarea de patrimoniu pentru terenul arabil cultivat cu porumb sau sfeclă de zahăr, plecând de la notele de bonitare, cantitățile de produse care revin la un punct de bonitare, prețurile de valorificare ale produselor.

Pentru schimbul de teren intravilan cu extravilan se vor avea în vedere, orientativ, următoarele rapoarte :

- Pentru satul Moțca :

A. pentru teren cu utilități, raportul va fi aproximativ de 1:4,3

B. pentru teren fără utilități, raportul va fi aproximativ de 1:2,73

- Pentru satul Boureni :

A. pentru teren cu utilități, raportul va fi aproximativ de 1:1,71-2,0

B. pentru teren fără utilități, raportul va fi aproximativ de 1:1,2-1,5

In cazul când terenul extravilan este fâneată sau pășune, raportul se schimbă funcție de raportul acestor categorii de folosință în raport cu arabilul și anume :

1 unitate arabil pentru 1,43 unități pășune ;

1 unitate arabil pentru 1,25 unități fâneată.

Art.31. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism.

Art.32. ORGANELE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE

Organele administrației publice competente la care se face trimiterea în regulament, pentru a da avize în procedura de autorizare, se determină periodic în funcție de modificarea legislației și organizarea concretă a administrației publice. Aceste competențe se stabilesc prin ordin comun al M.L.P.A.T., al șefului Departamentului pentru Administrația Publică Locală.

Art.33. LITIGIILE

Litigiile dintre solicitanții de autorizații de construire și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești și se rezolvă în condițiile Legii Contenciosului Administrativ.

♦ Pentru documentare, prezentul regulament se completează cu cel publicat în Monitorul Oficial al Consiliului Județean Iași, nr. 2-3/1993, pag. 228-238.