

REGULAMENT DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE :

Reambulare topografica:	ing. Virgil NANU
Zonare geotehnica:	ing. Geolog. Mariana MURARESCU
Zonificare functionala:	arh. Vasile DINU
Organizarea circulatiei:	Ing. Cristian CAITA
Rețele apa si canalizare:	ing. Daniela SOIMAN
Rețele energie electrica si telecomunicatii:	ing. Raluca SOARE ing. Valentin CRETU
Rețele gaze naturale:	ing. Dragos TUTUNEA
Probleme economice:	arh. Vasile DINU
Populatie si demografie:	arh. Vasile DINU

CUPRINS:

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

Rolul Regulamentului de Urbanism.....	6
Domeniu de aplicare.....	7
Corelare cu alte documentatii.....	7
Conditii de aplicare.....	7
Derogari de la prevederile Regulamentului.....	8
Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta...	9
Zonificare functionala	10
Nota.....	11

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI

TERITORIALE DE REFERINTA

Zone protejate patrimoniu natural si construit.....	12
Zone protejate monumente istorice.....	14
Zone de protectie sanitara	16
Zone de protectie obiective identificate cu risc tehnologic.....	17
Dreptul de parcelare.....	17
Zone cuprinse in intravilan.....	23
Zona institutii publice si servicii de interes general	23
Zona mixta.....	37
Zona de locuinta si functiuni complementare	56
Zona unitati agricole.....	74
Zona unitati industriale si depozite.....	86
Zona spatiilor verzi.....	98
Zona de gospodarie comunala.....	106
Zona cailor de comunicatie.....	113
Zone cuprinse in extravilan	124

ANEXA 1 – Conditii de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatiilor	125
ANEXA 2 – Cadrul legal de elaborare a regulamnetului local de urbanism	133
ANEXA 3 – Definitii ale unor termeni utilizati in regulamentul local de urbanism	136
ANEXA 4 – Profile transversale propuse.....	141
ANEXA 5 – Anexe la R.L.U. - Unitati teritoriale de referinta.....	142

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A P.U.G.

- Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic General Comuna Valea Calugareasca – Reactualizare**
- Beneficiar: **Primaria Comunei Valea Calugareasca**
- Proiectant general: **S.C. PROTELCO S.A.**
- Proiectant de specialitate: **S.C GALEXIM S.R.L.**
- Data elaborării: **octombrie 2012**
- Nr. proiect: **4567-7/2007**

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA VALEA CALUGAREASCA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA CALUGAREASCA**

**PROIECTANT
GENERAL:** **SC PROTELCO SA**

**PROIECTANT
DE SPECIALITATE:** **SC GALEXIM SRL**

COLECTIV DE ELABORARE: arh. Vasile DINU

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aproba prin Hotararea Consiliului Local al comunei Valea Calugareasca, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al Administratiei Publice Locale, impreuna cu Planul Urbanistic General.

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Valea Calugareasca, a fost elaborat avand la baza cu legislatia specifica in vigoare precum si Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicata la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor in acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din cele cincisprezece localitati: Valea Calugareasca - sat resedinta de comuna, Valea Popii, Varfurile, Valea Mantei, Valea Poienii, Schiau, Valea Nicovani, Valea Larga, Valea Ursoii, Arva, Radila, Coslegi, Pantazi, Darvari, Rachieri - sate componente, precum si terenurile existente in cadrul teritoriului administrativ (trupuri de intravilan).

Intravilanul, aprobat conform legii si figurat in plansele de reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului national (PATN), Planul de amenajare a teritoriului judetean (PATJ-Prahova).

4. CONDITII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza.
- Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul regulamentului.
- In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat si adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG in ceea ce priveste indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de inaltime, coeficientul de utilizare al terenului, functiunile admise si regimul de construire.

- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

5. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

5.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;

5.3. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUD (Plan urbanistic de detaliu)

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior , ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia , in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , accesurile auto si pietonale , conformarea arhitectural-volumetrica , modul de ocupare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

5.4. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUZ (Plan urbanistic zonal)

Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru :

- a) zonele centrale ale localitatilor
- b) zonele construite protejate
- c) parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice
- d) zonele de productie
- e) parcurile culturale
- f) zonele de dezvoltare a unor ansabluri rezidentiale noi
- g) infrastructura de transport

h) alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale , potrivit legii , pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic.

Delimitarea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face , de regula , in Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc , in baza analizei contextului social , cultural , istoric , urbanistic si arhitectural , reglementari cu privire la regimul de construire , functiunea zonei , inaltimea maxima admisa , coeficientul de utilizare a terenului (CUT) , procentul de ocupare a terenului (POT) , retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , caracteristicile arhitecturale ale cladirilor materialele admise

5.5. Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu cat si ale teritoriului invecinat. Daca modificarea este elaborata pentru parti ale unei U.T.R. , atat procentul de ocupare P.O.T. cat si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20% o singura data.

5.6. Introducerea unor noi terenuri in intravilan in afara celor reglementate in acest PUG se va face in baza unor P.U.Z. -uri care se avizeaza si se aproba in conformitate cu legislatia in vigoare.

5.7. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai in conditiile in care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

5.8. In toate celelalte cazuri documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului : respectiv situarea intr-o zona protejata (zona protejata habitat cu identitate culturala valoroasa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA
ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

IS - subzona institutii publice si servicii de interes general

ZONA FUNCTIUNI MIXTE

IS/SP - subzona institutii si servicii de interes general cu caracter dispersat in spatii plantate.

A/ID - subzona unitatilor agroindustriale mici si mijlocii , depozitare cu profil nepoluant si cu caracter compact

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri

L2 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+2 – P+4 niveluri

L3 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri situata in zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari

L4 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri situata in zona cu interdictie temporara de construire pana la avizare studiu de impact pentru sanatatea populatiei (numai in cazul locuintelor noi)

ZONA UNITATI AGRICOLE

A – subzona activitati productive agricole

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

ID - subzona activitati productive industriale si depozitare

ZONA SPATIILOR VERZI.

SP1 – subzona spatii verzi - parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive

SP2 – subzona perdele de protectie

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI CIMITIRE

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunala;

G2 - subzona cimitirelor.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

CCf - subzona cailor de comunicatie feroviara si constructiile aferente

ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

EXSP2 - subzona plantatii de protectie aliniament extravilan

EXSP3 - subzona spatii verzi extravilan propuse la ecologizare prin replantare si refertilizare

7. NOTA

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Planul de reglementari la nivelul unitatii administrativ teritoriale este redactat la scara **1/10000**.

7.3. Planul de reglementari la nivelul intravilanelor existente si propuse cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este redactat la scara **1/5000**.

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA****1. ZONE PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

1.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelata cu prevederile Legii nr. 50/1991 si anume : pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole).

1.2. Schimbarea destinatiei **terenurilor agricole din intravilan** in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

- De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

1.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile cu destinatie forestiera** din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectari Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

- Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor *definitive* pe terenurile cu resurse ale subsolului , *delimitate conform legii* , se supune art. 6 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

- In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

1.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Nu au fost prevazute zone construibile care sa afecteze cursurile de apa si s-a respectat zona de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa.

1.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevazute in art. 8 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului si Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor.

Pe teritoriul administrativ al comunei Valea Calugareasca nu a fost identificate zone naturale protejate sau rezervatii peisagistice declarate conform legii.

2. ZONE PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE AL MONUMENTELE ISTORICE – REGLEMENTARI

2.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele protejate din punct de vedere al monumentelor istorice se realizeaza astfel: **Interventiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006:**

1. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Directia Judeteana Prahova pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova;
2. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta nationala (A) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.

In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

2.2. Interventiile in siturile arheologice reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000 :

1. In cazul zonelor cu potential arheologic cunoscut si cercetat, regimul de protectie este reglementat de legislatia in vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice si a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural national;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reparam, delimitate si instituite conform legii, beneficiaza de protectia acordata zonelor protejate, precum si de masurile specifice de protectie prevazute de respectiva ordonanta;
3. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator (ca urmare a factorilor naturali sau a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, in vederea cercetarii si stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioada ce nu poate depasi 12 luni, regimul de protectie pentru bunurile arheologice si zonele cu potential arheologic;
4. In cazul zonelor cu potential arheologic este necesara o cercetare arheologica in vederea inregistrarii si valorificarii stiintifice a acestora;
5. Sapatura arheologica si activitatile umane intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia emisa de Ministerul Culturii, in conditiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale in situri arheologice, in zonele de interes arheologic prioritar si in zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisa numai pe baza autorizarii prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Pana la descarcarea de sarcina arheologica terenul care face obiectul cercetarii este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrarilor de construire sau desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe plansele prezentului PUG se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii;
9. **In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator**, pana la descarcarea de sarcina arheologica, autorizarea de construire se suspenda sau, dupa caz, primarul localitatii dispune intreruperea oricarei alte activitati, in conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, si se instituie regimul de supraveghere sau sapatura arheologica .

3. ZONE DE PROTECTIE SANITARA – REGLEMENTARI

Zona de locuit este prevazut sa fie protejata de zonele producatoare de disconfort sau periculoase din punct de vedere al protectiei sanitare. Astfel au fost rezervate zone de protectie dimensionate conform normelor si prevazute in general cu plantatii de protectie :

- pentru cimitire	- 50,00 m
- dispensar veterinar	- 30,00 m
- gospodarie de apa	- 20,00 m
- rezervor de apa	- 15,00 m
- statie de epurare	- 300,00 m

Daca se doreste autorizarea unor constructii noi in cadrul acestor zone de protectie , se va face numai dupa intocmirea unui studii de impact pentru sanatatea populatiei si avizat de catre Directia de Sanatate Publica.

4. ZONE DE PROTECTIE PENTRU OBIECTIVELE IDENTIFICATE CU RISC TEHNOLOGIC

- pentru obiectivele identificate cu risc tehnologic , reprezentate pe plansa “reglementari urbanistice” , s-au stabilit zone de protectie servituti si reglementari urbanistice specifice , unitatile care nu corespund exigentelor se vor supune procedurilor de instituire a servitutiilor si respectarea reglementarilor ca cele noi.

Tipuri de obiective generatoare de risc tehnologic si zonele lor de protectie :

- sonda : 50 m
- parc rezervoare titei : 35 m

5. DREPTUL DE PARCELARE

SECTIUNEA I: BAZA LEGALA SI DEFINIREA UNOR TERMENI

ARTICOLUL 1

1. Prin **parcelare** se intelege operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate , care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.
2. **Terenul afectat unei parcelari** comporta parti comune (strazi , spatii publice , retele tehnico-edilitare) si loturi – parti private apartinand unor proprietari diferiti.
3. **Construibilitatea** reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie , a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutiile care il greveaza) ale acestuia ;

SECTIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI

In noile parcelari sau in extinderile de intravilan unde sunt marcate strazi noi prin prezentul PUG inainte de autorizarea constructiilor este obligatorie intocmirea unui PUZ de parcelare care sa fie redactat pe o ridicare topo actualizata, PUZ care v-a reglementa pozitia exacta a strazilor, racordarea la retelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevazuti prin prezentul PUG, precum Hmax, POT, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii la strada, cu exceptia prevederilor legale care permit aceste interventii.

ARTICOLUL 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan , daca :

1. terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona construabila;
2. pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale prevazute in prezentul regulament;
3. asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de siguranta si rezistenta in vigoare .

ARTICOLUL 3

Conform O.U.G. nr. 7/2011 , **certificatul de urbanism este obligatoriu** pentru adjudecarea prin licitatie a lucrarilor de proiectare si de executie a lucrarilor publice , precum si pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare , respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile in cel putin 3 parcele.

ARTICOLUL 4

1. Sunt interzise parcelarile prin care se obtin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe strazi, unde nu exista sau nu sunt prevazute retele de apa potabila si canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
2. Se poate totusi admite parcelarea acestor terenuri daca proprietarul executa sau plateste costul executarii racordarii lucrarilor edilitare ale parcelarii la acelea ale localitatii, conform conditiilor cerute de societatile care administreaza retelele publice de alimentare cu apa si canalizare in zona respectiva, sau de Regia Apele Romane si Agentia de Protectia Mediului;
3. Pe strazile unde nu exista conducte pentru alimentare cu apa potabila si canalizare si unde nici nu urmeaza a se executa de catre Primarie sau particulari lucrari de racordare la retelele localitatii, se poate totusi autoriza, cu avizul Agentiei de Protectia Mediului, parcelari cu parcele cu suprafata minima de 1500 mp. In acest caz trebuie sa se execute de catre parcelator lucrari locale separate pentru fiecare parcela in parte, care sa asigure alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrari se va cere in prealabil avizul Regiei Apele Romane si al Agentiei de Protectie a Mediului;
4. Daca ulterior executarii parcelarilor in conditiile de mai sus, se vor infiinta pe strada respectiva canalizarile necesare - fie de catre Primarie, fie de catre proprietar/parcelator – acestia din urma vor putea reduce prin divizare suprafata parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai dupa ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apa si canal pentru aleile si strazile nou create prin parcelare.

SECTIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME SI FORMA PARCELELOR NOI

ARTICOLUL 5**Principali factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt :**

- conditiile cadrului natural
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate
- folosinta terenului parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren
- accesul pe parcele
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare

Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate fiecare in parte .

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE

- a. deschidere la strada - min. 20,00 m**
- b. suprafata minima a parcelei - 800 mp**

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

- a. deschidere la strada - min. 8,00 m pentru insiruite
- min. 12,00 m pentru izolate sau cuplate**
- b. suprafata minima a parcelei - min 150 mp pentru insiruite
- min 200 m pentru izolate sau cuplate**

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE - in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural

- a. deschidere la strada - min. 20,00 m**
- b. suprafata minima la strada - min. 1000 m**

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendiculararei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament .

4. ADANCIMEA PARCELEI trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile de mai sus .

ARTICOLUL 6

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate, cu latimea minima de 5 m si cu o adancime de max. 30m, din alinierea strazii;

SECTIUNEA IV : STRAZI SI ALEI CAROSABILE IN PARCELARILE NOI

ARTICOLUL 7

1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete;
2. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim doua benzi de circulatie;
4. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat in plansele de „Reglementari – Cai de comunicatie”;
5. Pentru a fi construibile, o proprietate cu adancime mare se poate dezmembra in maxim doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;

6. Fundaturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cat e posibil se va evita ca o artera de mare circulatie sa fie intrerupta prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare .

ARTICOLUL 8

1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, pieti si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.
2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 70 000 mp — in afara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, o suprafata de teren pentru scopuri publice (comert, scoala, biserica, terenuri de sport, etc) .
Aceasta suprafata va fi de minim 5 % din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre 50000 si 200000mp si de min. 7 % pentru terenurile in suprafata mai mare de 200000mp .

SECTIUNEA V : UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELARILOR

ARTICOLUL 9

- 1 Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerenta de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apara ca un intreg armonios;
- 2 Sunt exceptate parcelarile anterioare, cu aprobari anterioare intrarii in vigoare a prezentului Regulament si in care nu s-au prevazut asemenea dispozitii;
- 3 Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indetinator de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu plantatii si elemente de mobilier urban.

6. OBSERVATII

6.1. La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI , MDRT pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului prin care se reglementeaza distantele minime de amplasare a constructiilor fata de obiectivele cu caracter special.

6.2. Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale retelelor tehnico-edilitare si a cailor de comunicatie. **Nu se emit autorizatii de construire in zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicatie.** Terenul aferent cailor de comunicatie nou propuse, va trece in domeniul public al localitatii.

6.3. Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

6.4. In scopul protejarii imaginii spatiului public, autoritatile locale vor urmari evitarea:

- amplasarii spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- amplasarii spre strada a depozitelor si a constructiilor anexe;
- amplasarii constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- folosirii culorilor de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii etc.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Articolul 1 - Zona institutii si servicii de interes general este alcatuita din urmatoarea subzona functionala:

IS - subzona institutii si servicii de interes general care cuprinde:

- constructii administrative
- constructii comerciale
- constructii de cultura
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din:

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

IS

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;

- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**IS**

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**IS**

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**IS**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**IS**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

IS

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire
 - pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest

- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**IS**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**IS**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00** metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**IS**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim **2,00 m**, conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim **2,00 m**, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m** conform Codului Civil;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

IS

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

IS

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

IS

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 17 – PARCELARE

IS

- pentru functiunea dominanta (instituti si servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de **800 mp** si o deschidere la strada de minim **20.00 metri**;
- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

IS

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au

fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR IS

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 20 – PARCAJE IS

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei institutii si servicii de interes general) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – SPATII PLANTATE**IS**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**IS**

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmirile vor fi decorative cu o inaltime de max. **1,20 m** si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max **1,80 m**.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Conform tabel de mai jos

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR A01	35	1,10
2	UTR A02	-	-
3	UTR A03	-	-
4	UTR B04	-	-
5	UTR B05	35	1,10
6	UTR B06	35	1,10
7	UTR B07	-	-
8	UTR B08	-	-
9	UTR B09	-	-
10	UTR B10	-	-
11	UTR C11	-	-
12	UTR C12	-	-
13	UTR C13	-	-
14	UTR C14	-	-
15	UTR C15	-	-
16	UTR C16	-	-
17	UTR C17	-	-
18	UTR D18	-	-
19	UTR D19	-	-
20	UTR D20	-	-
21	UTR D21	-	-
22	UTR D22	-	-
23	UTR D23	-	-
24	UTR E24	-	-

25	UTR E25	-	-
26	UTR E26	-	-
27	UTR E27	-	-
28	UTR E28	-	-
29	UTR E29	-	-
30	UTR F30	-	-
31	UTR F31	-	-
32	UTR F32	-	-
33	UTR F33	-	-
34	UTR F34	-	-
35	UTR G35	-	-
36	UTR G36	-	-
37	UTR G37	-	-
38	UTR G38	-	-
39	UTR G39	-	-
40	UTR G40	35	1,10
41	UTR G41	35	1,10
42	UTR H42	-	-
43	UTR H43	35	1,10
44	UTR H44	-	-
45	UTR H45	-	-
46	UTR H46	-	-
47	UTR H47	-	-
48	UTR H48	-	-
49	UTR H49	-	-
50	UTR H50	-	-
51	UTR H51	-	-

52	UTR H52	-	-
53	UTR H53	-	-
54	UTR H54	-	-
55	UTR H55	-	-
56	UTR I56	-	-
57	UTR I57	-	-
58	UTR J58	35	1,10
59	UTR J59	-	-
60	UTR J60	-	-
61	UTR J61	-	-
62	UTR J62	-	-
63	UTR J63	-	-
64	UTR K64	35	1,10
65	UTR L65	35	1,10
66	UTR M66	35	1,10
67	UTR M67	-	-
68	UTR M68	-	-
69	UTR M69	-	-
70	UTR N70	-	-
71	UTR N71	-	-
72	UTR O72	-	-
73	UTR O73	-	-
74	UTR O74	-	-
75	UTR O75	-	-
76	UTR O76	-	-
77	UTR O77	35	1,10

ZONA MIXTA**CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public precum si segmente formate din diverse categorii de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in localitate si al traseelor exterioare de circulatie.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati agro-industriale conform CAEN).

In zonele de protectie , definite conform Legii nr. 422/2001 , autorizarea interventiilor (amplasarea , configurarea volumetrica , aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari , desfiintarea constructiilor parazitare) se va face in baza avizului emis de catre Directia Judeteană pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova;

Articolul 1 - Zona mixta este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

IS/SP - subzona institutii si servicii de interes general cu caracter dispersat in spatii plantate.

A/ID - subzona unitatilor agroindustriale mici si mijlocii, depozitare cu profil nepoluant si cu caracter compact ;

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este:

IS/SP

- institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general

A/ID

- activitati productive agroindustriale nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

IS/SP ; A/ID

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****IS/SP**

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- locuinte cu partiu obisnuit
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- spatii verzi amenajate

A/ID

- sunt admise activitati productive agro-industriale , servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agricole si industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industriala. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat / descarcat si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante;
- activitati industriale productive de diferite profile agricole si industriale , compatibile intre ele si avand in general marimi mici si mijlocii;

- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol ;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina; rezervoare de hidrocarburi, statii de pompare hidrocarburi de mici dimensiuni;
- comert , moara ;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**IS/SP ; A/ID**

- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari :
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 2. activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) productie manufacturiera;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - c) activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**IS/SP**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;

- amplasarea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- depozitari de material re folosibile
- platforme de precolectare a deseurilor

A/ID

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport ;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**IS/SP ; A/ID**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**IS/SP ; A/ID**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (**in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.**) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasină, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****IS/SP ; A/ID**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile PUZ sau PUD prin care se face rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor tine cont de durata minima de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**IS/SP ; A/ID**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**IS/SP ; A/ID**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00** metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- retras fata de aliniament cu minim **3,00** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim **5,00** metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

IS/SP

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale percelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00** metri;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim **2,00 m**, conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim **2,00 m**, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m** conform Codului Civil;

- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00** metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00** m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00** metri.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00** m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

A/ID

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6.00** metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A/ID**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:****IS/SP**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- se pot realiza pasaje si curti comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din subzonele de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar

A/ID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**IS/SP ; A/ID**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Articolul 15 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****IS/SP ; A/ID**

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE**IS/SP**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;
- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) , antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

A/ID

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea existenta si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu si a evacuarii apelor menajere si industriale prin statii proprii de epurare se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 17 – PARCELARE****IS/SP**

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la strada de minim **20.00** metri;
- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **250 mp** si un front la strada de minim **11.00** metri, in cazul constructiilor insiruite* si de minim **450 mp** si **15.00** metri in cazul constructiilor izolate sau cuplate*; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente sau se va putea construi in asociere.

* Constructiile insiruite se pot realiza doar in situatia in care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei si nu lasa calcane descoperite.

*Constructiile cuplate se pot realiza doar cu conditia acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultana a ambelor constructii care se cupleaza pe calcan si numai in baza unei declaratii notariale a ambilor proprietari din care sa reiasa angajamentul acestora ca in termen de 48 de luni de la obtinerea autorizatiilor de constructie sa realizeze lucrarile de constructie autorizate fara a lasa calcane descoperite.

A/ID

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000 mp**. si un front minim la strada de **20,00** metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este

necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada
- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR IS/SP

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

A/ID

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de **P+2E (Hcoama = 15 m)**, iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene , cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- inaltimea silozuri nu va depasi inaltimea de 20,00 m.
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,00 m;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice .

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR IS/SP

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii , cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut rural , urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau sita , cu zugraveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.

- golurile vor fi in general de forma verticala cu tamplarie de lemn , casele vor avea prispe si foisoare , stalpi si parapete din lemn
- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care sa preia modelele habitatului traditional local
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- aspectul exterior al cladirilor , aspectul reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei mixte.
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

A/ID

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor pe parter cu inaltimi sub 4 m va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.
- aspectul exterior al cladirilor , aspectul reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei de industrie
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 20 – PARCAJE****IS/SP; A/ID**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – SPATII PLANTATE**IS/SP**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 30% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;

A/ID

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI IS/SP

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare , se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri , aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor , serelor , etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament , pot fi lipsite de gard , pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante , cafenele , etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel :

- se vor pastra imprejmuirile din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tabla , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

A/ID

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltime de **1,80** metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Conform tabel de mai jos**Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR A01	-	-
2	UTR A02	-	-
3	UTR A03	-	-
4	UTR B04	50	1,80
5	UTR B05	-	-
6	UTR B06	35	1,10
7	UTR B07	-	-
8	UTR B08	-	-
9	UTR B09	-	-
10	UTR B10	-	-
11	UTR C11	-	-
12	UTR C12	-	-
13	UTR C13	-	-
14	UTR C14	-	-
15	UTR C15	35	1,10
16	UTR C16	-	-
17	UTR C17	-	-
18	UTR D18	-	-
19	UTR D19	35	1,10
20	UTR D20	-	-
21	UTR D21	-	-
22	UTR D22	-	-
23	UTR D23	-	-

24	UTR E24	35	1,10
25	UTR E25	35	1,10
26	UTR E26	35	1,10
27	UTR E27	-	-
28	UTR E28	-	-
29	UTR E29	-	-
30	UTR F30	-	-
31	UTR F31	-	-
32	UTR F32	-	-
33	UTR F33	50	1,80
34	UTR F34	-	-
35	UTR G35	-	-
36	UTR G36	-	-
37	UTR G37	-	-
38	UTR G38	-	-
39	UTR G39	-	-
40	UTR G40	-	-
41	UTR G41	-	-
42	UTR H42	-	-
43	UTR H43	35	1,10
44	UTR H44	-	-
45	UTR H45	-	-
46	UTR H46	-	-
47	UTR H47	-	-
48	UTR H48	-	-
49	UTR H49	-	-
50	UTR H50	-	-

51	UTR H51	-	-
52	UTR H52	-	-
53	UTR H53	-	-
54	UTR H54	35	1,10
55	UTR H55	-	-
56	UTR I56	35	1,10
57	UTR I57	-	-
58	UTR J58	-	-
59	UTR J59	50	1,80
60	UTR J60	-	-
61	UTR J61	50	1,80
62	UTR J62	50	1,80
63	UTR J63	-	-
64	UTR K64	-	-
65	UTR L65	35	1,10
66	UTR M66	35	1,10
67	UTR M67	-	-
68	UTR M68	-	-
69	UTR M69	50	1,80
70	UTR N70	50	1,80
71	UTR N71	-	-
72	UTR O72	-	-
73	UTR O73	-	-
74	UTR O74	-	-
75	UTR O75	-	-
76	UTR O76	-	-
77	UTR O77	-	-

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut (subzone), diferite din urmatoarele puncte de vedere:

(a) functional:

- caracterul locuintelor: individuale permanente, locuinte individuale ocazionale
- caracterul tesutului: omogen rezidential cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni - comerciale, servicii, mica productie manufacturiera, mica productie agricola de subzistenta;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evolutia localitatii in timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie sau prin operatiuni urbanistice);
- configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor, datorita efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare;
 - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi strazi si pietele ale tramei majore sau strazi / fundaturi care valorifica pentru constructii miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe);
 - volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), inaltime mica (P), medie (P-P+1+M niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperis);
 - spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice, discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue);

- (c) **vechime:** exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstrucției acesteia);
- (d) **calitatea constructiei:** definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, zonele de locuit pot fi incluse in zona protejata datorita valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre.

Prevederile prezentului regulament sustin evolutia comunei, prin:

- mentinerea zonelor bine constituite cu cresterea coerentei in cazul interventiilor punctuale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra si extravilane, a unui nou cartier de locuinte individuale si colective mici pe baza unor operatiuni funciare – parcelare / reparcelare
-

Articolul 1 - Zona de locuinte este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

L1 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri

L2 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+2 – P+4 niveluri

L3 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri situata in zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari

L4 - subzona locuintelor si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri situata in zona cu interdictie temporara de construire pana la avizare studiu de impact pentru sanatatea populatiei (numai in cazul locuintelor noi)

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este:

- zona de locuit

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****L1, L2, L3, L4**

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- servicii profesionale si sociale;
- comert cu amanuntul;
- activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- anexe gospodarasesti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- activitati manufacturiere nepoluante;

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**L1, L2**

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

L3

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari.
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

L4

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia elaborarii unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei (zona de protectie sanitara a statiei de epurare, zona de protectie sanitara a cimitirelor – in cazul locuintelor noi) avizat de catre Directia de Sanatate Publica Directia si Ministerul Mediului.
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**L1, L2, L3, L4**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**L1, L2**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

L3

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

L4

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 cu conditia elaborarii unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei (zona de protectie sanitara a statiei de epurare, zona de protectie sanitara a cimitirelor – in cazul locuintelor noi) avizat de catre Directia de Sanatate Publica Directia si Ministerul Mediului.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**L1, L2, L3, L4**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (**in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.**) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

L1, L2, L3, L4

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

L1, L2, L3, L4

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**L1, L2, L3, L4**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construciile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- retras fata de aliniament cu minim **3,00** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim **5,00** metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**L1, L2, L3, L4**

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim **2,00 m**, conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim **2,00 m**, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m** conform Codului Civil;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

L1, L2, L3, L4

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatare vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**L1, L2, L3, L4**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Articolul 15 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****L1, L2, L3, L4**

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **locuinte**, in cazul exceptional in care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice;**
 - in momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala

- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

L1, L2, L3, L4

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găteii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 17 – PARCELARE****L1, L2, L3, L4**

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:
 - a. deschidere la strada**
 - min. 8 m pentru insiruite
 - min. 12 m pentru izolate sau cuplate
 - b. suprafata minima a parcelei**
 - min 150 mp pentru insiruite
 - min 200 mp pentru izolate sau cuplate
- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru cladirile apartinand functiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**L1, L3, L4**

- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P, P+1E+M (Hcoama = 8m)**; in mod exceptional P + 2E (Hcoama = 10 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.
- in zona de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact pentru sanatatea populatiei, nu se va reglementa prin acest studiu un regimul de inaltime mai mare decat cel mentionat la aliniatul de mai sus.

L2

- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P+2 - P+4 (Hcoama = 15m)**;

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**L1, L2, L3, L4**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 20 – PARCAJE****L1, L2, L3, L4**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – SPATII PLANTATE**L1, L2, L3, L4**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**L1, L2, L3, L4**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie

acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- se vor pastra imprejmuirile din uluci de lemn montate vertical; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Conform tabel de mai jos

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR A01	35	1,10
2	UTR A02	35	1,10
3	UTR A03	35	1,10
4	UTR B04	-	-
5	UTR B05	35	1,10
6	UTR B06	35	1,10
7	UTR B07	35	1,10
8	UTR B08	35	1,10
9	UTR B09	35	1,10
10	UTR B10	35	1,10
11	UTR C11	35	0,70
12	UTR C12	35	0,70
13	UTR C13	35	0,70
14	UTR C14	35	0,70
15	UTR C15	35	1,10
16	UTR C16	35	1,10
17	UTR C17	35	1,10
18	UTR D18	35	1,10
19	UTR D19	35	1,10
20	UTR D20	-	-
21	UTR D21	-	-
22	UTR D22	-	-
23	UTR D23	35	1,10
24	UTR E24	35	1,10

25	UTR E25	35	1,10
26	UTR E26	35	1,10
27	UTR E27	35	1,10
28	UTR E28	35	0,70
29	UTR E29	35	0,70
30	UTR F30	35	1,10
31	UTR F31	35	1,10
32	UTR F32	35	0,70
33	UTR F33	-	-
34	UTR F34	-	-
35	UTR G35	35	0,70
36	UTR G36	35	0,70
37	UTR G37	35	0,70
38	UTR G38	35	0,70
39	UTR G39	35	1,10
40	UTR G40	35	1,10
41	UTR G41	35	1,10
42	UTR H42	35	1,10
43	UTR H43	35	1,10
44	UTR H44	35	1,10
45	UTR H45	35	0,70
46	UTR H46	35	0,70
47	UTR H47	35	0,70
48	UTR H48	-	-
49	UTR H49	35	0,70
50	UTR H50	-	-
51	UTR H51	35	0,70

52	UTR H52	35	0,70
53	UTR H53	35	0,70
54	UTR H54	35	1,10
55	UTR H55	35	0,70
56	UTR I56	35	1,10
57	UTR I57	35	1,10
58	UTR J58	35	1,10
59	UTR J59	-	-
60	UTR J60	-	-
61	UTR J61	-	-
62	UTR J62	-	-
63	UTR J63	-	-
64	UTR K64	35	1,10
65	UTR L65	35	1,10
66	UTR M66	35	1,10
67	UTR M67	-	-
68	UTR M68	-	-
69	UTR M69	-	-
70	UTR N70	-	-
71	UTR N71	35	1,10
72	UTR O72	-	-
73	UTR O73	-	-
74	UTR O74	-	-
75	UTR O75	-	-
76	UTR O76	-	-
77	UTR O77	35	1,10

ZONA UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati **agricole** conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru agricultura, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariatii si clienti, etc.). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile agricole diferite sau in profile de servicii pentru agricultura, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite in conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne, se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara

Articolul 1 - Zona unitatilor agricole este alcatuita din urmatoarea subzona functionala:

A – subzona activitati productive agricole

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este:

- unitatilor agricole mici si mijlocii de productie cu caracter compact.

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

- zone verzi;
- institutii si servicii complexe.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****A**

- activitati agricole productive avand in general marimi mici, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii agricole si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- depozite si anexe agricole
- saivan
- sera
- servicii pentru activitati agricole
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**A**

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**A**

- locuinte si institutii publice
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**A**

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**A**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric **(in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.)** se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****A**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**A**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**A**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim **6,00** metri.
- in cazul in care pe parcelele cu functiuni similare, invecinate, constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**A**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri (pentru cladirile noi);
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00** m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

A

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

A

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrari urbane de zona unitatii agricole

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

A

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);

- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**A**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 17 – PARCELARE****A**

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:
 - a. deschidere la strada - min. 20 m**
 - b. suprafata minima a parcelei - min 1000 mp**
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili

parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

A

- inaltimea unitatilor agricole productive, de servicii nu va depasi inaltimea de **P+2E (Hcoama = 15,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- inaltimea silozurilor din cadrul unitatilor agricole productive nu va depasi inaltimea de 20,00 m
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,00 m;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

A

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 20 – PARCAJE****A**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati agricole) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993

Articolul 21 – SPATII PLANTATE**A**

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**A**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de **1,80** metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Conform tabel de mai jos

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR A01	35	1,10
2	UTR A02	35	1,10
3	UTR A03	-	-
4	UTR B04	-	-
5	UTR B05	35	1,10
6	UTR B06	35	1,10
7	UTR B07	50	1,80
8	UTR B08	-	-
9	UTR B09	-	-
10	UTR B10	-	-
11	UTR C11	-	-
12	UTR C12	-	-
13	UTR C13	-	-
14	UTR C14	-	-
15	UTR C15	-	-
16	UTR C16	-	-
17	UTR C17	-	-
18	UTR D18	-	-
19	UTR D19	-	-
20	UTR D20	50	1,80
21	UTR D21	50	1,80
22	UTR D22	-	-
23	UTR D23	35	1,10
24	UTR E24	-	-

25	UTR E25	-	-
26	UTR E26	-	-
27	UTR E27	-	-
28	UTR E28	-	-
29	UTR E29	-	-
30	UTR F30	-	-
31	UTR F31	-	-
32	UTR F32	-	-
33	UTR F33	-	-
34	UTR F34	-	-
35	UTR G35	-	-
36	UTR G36	-	-
37	UTR G37	-	-
38	UTR G38	-	-
39	UTR G39	35	1,10
40	UTR G40	-	-
41	UTR G41	35	1,10
42	UTR H42	-	-
43	UTR H43	-	-
44	UTR H44	-	-
45	UTR H45	-	-
46	UTR H46	-	-
47	UTR H47	-	-
48	UTR H48	50	1,80
49	UTR H49	-	-
50	UTR H50	50	1,80
51	UTR H51	-	-

52	UTR H52	35	0,70
53	UTR H53	-	-
54	UTR H54	35	1,10
55	UTR H55	-	-
56	UTR I56	-	-
57	UTR I57	-	-
58	UTR J58	-	-
59	UTR J59	-	-
60	UTR J60	-	-
61	UTR J61	-	-
62	UTR J62	-	-
63	UTR J63	-	-
64	UTR K64	-	-
65	UTR L65	-	-
66	UTR M66	-	-
67	UTR M67	-	-
68	UTR M68	-	-
69	UTR M69	-	-
70	UTR N70	-	-
71	UTR N71	-	-
72	UTR O72	-	-
73	UTR O73	-	-
74	UTR O74	-	-
75	UTR O75	-	-
76	UTR O76	-	-
77	UTR O77	-	-

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati **industriale** conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariatii si clienti, etc.). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite in conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne, se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpuri de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara

Articolul 1 - Zona unitatilor industriale este alcatuita din urmatoarea subzona functionala:

ID - subzona activitati productive industriale si depozitare

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este:

- unitati industriale de productie si servicii nepoluate, depozite, etc.

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

- zone verzi;
- institutii si servicii complexe.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

ID

- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat / descarcat si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante;
- activitati industriale productive avand in general marimi mari si mijlocii;
- depozite si anexe industriale
- servicii pentru activitati industriale
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

ID

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia rezolvării in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectării zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectării zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.
- depozități de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deșeurilor numai daca sunt respectate normele de protectie a mediului
- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate
- in cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**ID**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**ID**

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**ID**

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (**în cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.**) se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutele de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

ID

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

ID

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

ID

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim **6,00** metri.
- in cazul in care pe parcelele cu functiuni similare, invecinate, constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**ID**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri (pentru cladirile noi);
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00** m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:****ID**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**ID**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale, fie că sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane de zona unității industriale.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

ID

- pentru **construcțiile noi**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

ID

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găteii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17 – PARCELARE

ID

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la stradă - min. 20 m**
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

ID

- inaltimea unitatilor mici productive, de servicii nu va depasi inaltimea de **P+2E (Hcoama = 15,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

ID

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 20 – PARCAJE

ID

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati industriale si depozitare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993

Articolul 21 – SPATII PLANTATE

ID

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

ID

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de **1,80** metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Conform tabel de mai jos

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR A01	-	-
2	UTR A02	-	-
3	UTR A03	-	-
4	UTR B04	-	-
5	UTR B05	-	-
6	UTR B06	-	-
7	UTR B07	-	-
8	UTR B08	-	-
9	UTR B09	-	-
10	UTR B10	-	-
11	UTR C11	-	-
12	UTR C12	-	-
13	UTR C13	-	-
14	UTR C14	-	-
15	UTR C15	-	-
16	UTR C16	-	-
17	UTR C17	-	-
18	UTR D18	35	1,10
19	UTR D19	-	-
20	UTR D20	-	-
21	UTR D21	-	-
22	UTR D22	-	-
23	UTR D23	-	-
24	UTR E24	-	-

25	UTR E25	-	-
26	UTR E26	-	-
27	UTR E27	-	-
28	UTR E28	-	-
29	UTR E29	-	-
30	UTR F30	-	-
31	UTR F31	-	-
32	UTR F32	-	-
33	UTR F33	-	-
34	UTR F34	60	3,00
35	UTR G35	-	-
36	UTR G36	-	-
37	UTR G37	-	-
38	UTR G38	-	-
39	UTR G39	-	-
40	UTR G40	-	-
41	UTR G41	-	-
42	UTR H42	-	-
43	UTR H43	-	-
44	UTR H44	-	-
45	UTR H45	-	-
46	UTR H46	-	-
47	UTR H47	-	-
48	UTR H48	-	-
49	UTR H49	-	-
50	UTR H50	-	-
51	UTR H51	-	-

52	UTR H52	-	-
53	UTR H53	-	-
54	UTR H54	-	-
55	UTR H55	-	-
56	UTR I56	-	-
57	UTR I57	-	-
58	UTR J58	-	-
59	UTR J59	50	1,80
60	UTR J60	60	3,00
61	UTR J61	-	-
62	UTR J62	-	-
63	UTR J63	-	-
64	UTR K64	-	-
65	UTR L65	-	-
66	UTR M66	-	-
67	UTR M67	60	3,00
68	UTR M68	-	-
69	UTR M69	-	-
70	UTR N70	-	-
71	UTR N71	-	-
72	UTR O72	-	-
73	UTR O73	-	-
74	UTR O74	-	-
75	UTR O75	-	-
76	UTR O76	-	-
77	UTR O77	-	-

ZONA SPATIILOR VERZI

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Articolul 1 - Zona spatii verzi, parcuri, gradini de fatada, sport si perdele de protectie este alcatuita din urmatoarele subzone:

SP1 – subzona spatii verzi - parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive;

SP2 – subzona perdele de protectie.

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este zona de spatii verzi compusa din:

- parcuri;
- amenajari pentru activitati sportive;
- plantatii de protectie.

Articolul 3 – Functiunile complementare admise sunt:

- constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specifice: chioscuri, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc in aer liber, etc;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

SP1

- amenajari de parcuri si scuaruri;
- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport, anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportiva.

SP2

- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc. Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste

conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09. 1996, Anexa nr. 2 *"latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"* si sunt prezentate si la sfarsitul regulamentului.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**SP1, SP2**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, numai cu autorizatia autoritatii locale abilitate
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia existentei unui studiu urbanistic (certificat de urbanism, autorizatie de construire)
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor deprotectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.
- taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**SP1, SP2**

- locuinte noi si institutii publice
- activitati economice

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**SP1, SP2**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**SP1, SP2**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic.

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****SP1, SP2**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**SP1, SP2**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

SP1, SP2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

SP1, SP2

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**SP1, SP2**

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

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

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-EDILITARA**Articolul 15 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****SP1, SP2**

- Se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Articolul 16 – REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE**SP1, SP2**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitarie în vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 17 – PARCELARE

SP1, SP2

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

SP1, SP2

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **10,00 m**.

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

SP1, SP2

- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 20 – PARCAJE

SP1, SP2

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru

sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competiții : un loc de parcare la 5-20 de persoane;
- pentru stadioane : un loc de parcare la 30 de persoane.

Articolul 21 – SPATII PLANTATE

SP1, SP2

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

SP1, SP2

- imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim **2,00 metri** inaltime din care un soclu opac de maxim **0,60 metri** dublate de gard viu.

SP1 - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasilile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru **SP1** si **SP2** nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) al terenului de maxim **10%**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru **SP1** si **SP2** nu se va tine cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) al terenului de maxim **0,20**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

SUBZONELE SPATII VERZI (SP1 si SP2) se regasesc in urmatoarele UTR –uri:

**UTR A01; UTR A02; UTR B05; UTR B06; UTR D18; UTR D19; UTR D23; UTR E24; UTR E25; UTR G35; UTR G37; UTR G38;
UTR G39; UTR G40; UTR G41; UTR H42; UTR H43; UTR H54; UTR J58; UTR J59; UTR K64; UTR M66; UTR O77;**

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI CIMITIRE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, pietre comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 - Zona de gospodarie comunala si cimitir este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

- G1** - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;
- G2** - subzona cimitirelor;

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei este: constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala si cimitire

Articolul 3 – Functiunile complementare nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

G1 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

G2 - cimitire si cladiri anexa;

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;

- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

G1 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

Se vor dimensiona si institui perimetrele de protectie hidro- geologica si zonele de protectie sanitara (cu regim sever si de restrictie) la sursele de alimentare cu apa potabila in sistem canalizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aductiuni, instalatii de tratare, retele de distributie), in conformitate cu HGR 930/ 2005; pentru fantanile publice care capteaza apa din stratul freatic, zona de protectie sanitara va avea dimensiunile minime de 50 metri in amonte si 20 metri in aval, pe directia de curgere a apei subterane.

Statia de epurare nu a putut fi amplasata la o distanta de 300 m (zona de protectie sanitara) de ultima constructie, astfel pentru locuintele noi amplasarea in aceasta zona se va face numai dupa elaborarea si avizarea unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei.

In functie de sistemul si utilajul tehnologic folosit, zona de restrictie de construire (zona de protectie sanitara) pentru statia de epurare propusa poate fi modificata, in conformitate cu agrementarile tehnice si instructiunile de omologare, conditionata de avizele de la Directia de Sanatate Publica si Ministerul Mediului.

La proiectarea depozitelor controlate de deseuri solide, alegerea locatiilor se va face dupa realizarea studiilor geologice, hidrogeologice si urbanistice, cu respectarea distantei minime de 1000 m fata de teritoriile invecinate.

Pentru depozitele de deseuri se vor inainta proiectele intocmite conform OMS 117/ 2002, insotite de studii de impact pentru sanatate si mediu, studii geologice, hidrogeologice si urbanistice, conform OMS 536/ 1997, art. 8, 10,11 si 43,

- G2** - se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.00** metri fata de locuinte;
- pentru locuintele noi amplasarea in aceasta zona se va face numai dupa elaborarea si avizarea unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei
 - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- G1** - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza;
G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE**G1, G2**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propușe prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE**G1, G2**

- orice fel de constructie care nu este reglementat la articolul 4.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****G1, G2**

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**G1, G2**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., planșele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**G1, G2**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**G1, G2**

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997
- se va aviza studiu de impact pentru sanatatea populatiei pentru locuintele noi propuse a se amplasa in zona de protectie sanitara

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:****G1, G2**

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**G1, G2**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****G1, G2**

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

G1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

G2 - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 17 – PARCELARE****G1, G2**

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice;

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**G1, G2**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- G1** - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
 - tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.
- G2** - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 20 – PARCAJE****G1, G2**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – SPATII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- G2** - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5 %** din suprafata totala a cimitirului.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

- G1** - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

- G2** - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de **2,00** metri;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp, din care **15 %** circulatii carosabile si pietonale, **5 %** plantatii si **1 %** constructii (altele decat locul de veci).

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

G1 - CUT maxim = 1,80

G2 - CUT maxim = 0,15

SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA (G1) se regaseste in urmatoarele UTR –uri : UTR B05; UTR D22; UTR E25; UTR J62; UTR J63; UTR L65; UTR M66; UTR N71; UTR O72; UTR O73; UTR O74; UTR O75; UTR O76; UTR O77;

SUBZONA CIMITIRE (G2) se regaseste in urmatoarele UTR –uri : UTR B05; UTR B06; UTR D19; UTR F30; UTR G38; UTR H43; UTR K64; UTR L65; UTR M66; UTR M68; UTR N71; UTR O77;

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice , respectiv in zona de protectie a caili ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caili ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 - Zona cai de comunicatie este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

CCf - subzona cailor de comunicatie feroviara si constructiile aferente

Articolul 2

CCr – Functiunea dominanta a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului : parte carosabila , trotuare , piste pentru ciclisti , acostamente , santuri , rigole , taluzuri , santuri de garda , ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului , destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera , pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului , pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vacinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii , precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.

Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate , cu obligatia ca acestea , prin activitatea lor , sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin :

- i. neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator
- ii. executarea de constructii , imprejmuii sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum
- iii. executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subteran sau de suprafata.

CCf – Functiunea dominanta a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie feroviara.

Subzona cai de comunicatie feroviara cuprinde infrastructura feroviara , constructiile si instalatiile aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata.

Zonele fevoriare de care se vor tine seama :

- conform Ordonantei Guvernului nr. 12/1998 , cap IV , art. 25 , al (2) aprobata cu Legea nr. 89/1999 , institue **zona de siguranta** a infrastructurii feroviare publice. Ea cuprinde fasiile de teren , situate de o parte si de alta a caili ferate , avand limita de **20,00 m** distanta , masurata din axul caili ferate. Deasemeni H.G. nr. 581/1998 precizeaza ca „CFR” S.A. are dreptul sa utilizeze zona de siguranta a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare , de siguranta circulatiei , a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului , constructiile si instalatiile neferoviare fiind strict interzise. In situatia in care , zona de siguranta include teren in proprietate privata , in caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. poate initia procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica , in conditiile legii.

- conform Ordonantei Guvernului nr. 12/1998 , cap IV , art. 25 , al (4) aprobata cu Legea nr. 89/1999 , institue **zona de protectie** a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe , situate de o parte si de alta a axei caili ferate , indiferent de proprietar , in limita a maxim **100,00 m** de la axa caili ferate , precum si terenurile destinate sau care servesc , sub orice forma , la asigurarea functionarii acesteia. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice :

- amplasarea oricaror constructii , fie cu caracter temporar , depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare

- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie , galbena , verde sau albastra , care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara
- efectuarea oricaror lucrari , care , prin natura lor , ar putea provoca alunecari de teren , surpari sau afectarea stabilitatii solului , inclusiv prin taierea copacilor , arbustilor , extragerea de materiale de constructii , sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzatoare de materiale , substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acestuia , precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

Articolul 3 – Functiunile complementare nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

CCr

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrari de terasamente

CCf

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei
- instalatii fixe pentru tractiune electrica
- instalatii de semnalizare , centralizare , bloc de linie automat , telecomunicatii , transmisiuni de date si constructiile aferente acestora

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**CCr**

- incintele unitatilor de transport si garajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor incadra in normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie.
- garajale si parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim **1,20** m inaltime.
- lucrarile , constructiile , amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze , titei , produse petroliere , energie electrica si alte lucrari de acelasi gen)
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate , fluenta , siguranta)
- orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare

Pentru orice lucrare in zona de protectie a drumurilor nationale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

CCf

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul organelor publice specializate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice , care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare , se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate si anume :

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii , energie electrica , conducte gaze , conducte produse petroliere si canale libere

Pentru lucrari in zona cailor ferate si in vecinatatea zonei de protectie a acestora , solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtin avizul S.N.C.F.R.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**CCr**

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru :
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
 - modernizarea intersectiilor
 - realizarea spatiilor de parcare
 - realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera : depozitari de materiale , piese sau utilaje degradate , amenajari de santier abandonate , platforme cu suprafete deteriorate , constructii degradate , terenuri lipsite de vegetatie , gropi de acumulare a apelor meteorice , depozite de deseuri , etc.
- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari :
 - constructii , instalatii , plantatii sau amenajari care prin amplasare , configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari , organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitara
- se interzice :
 - cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere
 - amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu / explozie.

CCf

- se interzice construirea de orice fel in zona de siguranta a caii ferate. In prezentul regulament prin zona de siguranta a caii ferate se intelege fasia de teren de **20,00** m de o parte si de alta din axul caii ferate , de-a lungul acesteia;
- in zona de protectie (**100,00** m de o parte si alta fata de axul caii ferate , de-a lungul acesteia) a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic :
 - amplasarea orcaror constructii , depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare.

- efectuarea oricaror lucrari care , prin natura lor ar provoca alunecari de teren , surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor , extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane
- depozitarea necorespunzatoare de materiale substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane , a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care sa deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

Depozitarea sau manipularea unor substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R. – S.A. Amenajarile si instalatiile de depozitare a materialelor , substantelor sau deseurile mentionate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului organelor publice specializate.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

CCr

- orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

CCf

- constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul organelor publice specializate

Articolul 8 – INTERDICTII PERMANENTE

CCr

- orice fel de constructie care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare

CCf

- se interzice construirea de orice fel in zona de siguranta a caii ferate. In prezentul regulament prin zona de siguranta a caii ferate se intelege fasia de teren de **20,00** m de o parte si de alta din axul caii ferate , de-a lungul acesteia

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****CCr**

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**CCr**

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum national, drum judetean, drumuri comunale si strazi in intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie
ZONELE DE PROTECTIE sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:
22 m din ax – la drumurile nationale
20 m din ax – la drumurile judetean
18 m din axa – la drumurile comunale

CCf

Nu este cazul

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**CCr, CCf**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**CCr, CCf**

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:****CCr, CCf**

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**CCr, CCf**

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****CCr, CCf**

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**CCr, CCf**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**Articolul 17 – PARCELARE****CCr, CCf**

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

- in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 si cu PUZ cu regulament aferent realizat special in acest scop.

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**CCr, CCf**

- conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**CCr, CCf**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public si se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 20 – PARCAJE****CCr, CCf**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – SPATII PLANTATE**CCr**

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona CCr.

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

CCf

- se vor prevedea plantatii inalte cu conditia de a nu impiedica vizibilitatea liniilor si a semnalelor CF in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**CCr, CCf**

- imprejmirile se vor amenaja in toate cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****CCr, CCf - Conform indicatiilor specifice fiecarui UTR in care se gaseste**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Articolul 24 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CCr, CCf - Conform indicatiilor specifice fiecarui UTR in care se gaseste**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

EXSP2 - subzona plantatii de protectie aliniament extravilan

EXSP3 - subzona spatii verzi extravilan propuse la ecologizare prin replantare si refertilizare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EXSP2

Vegetatia de aliniament este prevazuta de-a lungul cailor de acces din extravilan si anume de-a lungul Drumului Judetean DJ 101F intre satul Arva si satul Darvari. Randul de arbori poate fi amplasat chiar la limita drumului comunal cu avizul Politiei Rutiere si in urma unui plan de amenajament avizat de ICAS.

Deasemenea vegetatia de aliniament este prevazuta de-a lungul paraielor ce strabat localitatea de o parte si de cealalta a malurilor. Acolo unde este posibil utilizarea acestor spatii din proximitatea malurilor paraielor ca locuri de recreere

EXSP3

Subzona spatii verzi extravilane propuse la ecologizare se regasesc pe raza satelor Pantazi , Darvari si Coslegi in lungul raului Teleajen. Se propune ecologizarea acestei zone prin replantare si refertilizare cu ingrasaminte naturale in locul celor chimice.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE LA EXTRAVILAN

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitatile ulterioare de modernizare ale comunei;

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Valea Calugareasca se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare plantate cu vii si livezi este interzisa.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

**CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA
VECINATATILOR****RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la functiile constructiile si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

- norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor (Art.23)
 - Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitara si controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.
 - Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement.
- norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide(Cap.4):
 - indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.
 - este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.

- indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate si amplasate conform normelor in vigoare.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de :

- 75 m pentru LEA 400 KV
- 37 m pentru LEA 110 KV
- 24 m pentru LEA 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport de gaze naturale” intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 kV sau mai mare, inclusiv statiile	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• nationale	52 m
• judetene	50 m
• orase	48 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare masurare (cu debit pana la 60.000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc 12 m;
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc 15 m;
- fata de marginea drumului carosabile 8 m.

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - sectia de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacole subterane	Distanta minima/m	
	Presiune redusa	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retelele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric se considera zona de protectie suprafata de-jur-impjurul monumentului istoric delimitata cu:

- raza de 100 m in localitati urbane,
- 200 m in localitati rurale si
- 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sanatatii nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 capete	200 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de pasari, pana la 5.000 capete	500 m
Ferme de pasari cu peste 5.000 capete si complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, pana la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, intre 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare si carantina pentru animale	100 m

Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m
Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Statii de epurare a apelor uzate orasenesti	300 m
Statii de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a namolurilor	300 m
Campuri de irigare cu ape uzate	300 m
Campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermica a gunoaielor	100 m
Crematorii orasenesti de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	• 4

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adancimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- Canal cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3

- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje

Inaltimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)			
- Baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare a automata calitatii apei,	- 2 m in jurul constructii hidrometrice si instalatii acesteia		
	- Borne de microtriangulatie, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de masurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retentie;
- d) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu urmatoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.
- Legea nr. 50/2001 a amenajarii teritoriului si a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.
- Legea nr. 137/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind protectia mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- Legea nr. 46/19.03.2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - *Sectiunea a III-a – Zone Protejate*.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National -*Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati*.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate romane.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orase, alimentarea cu apa a satelor, conectarea la reseaua de electrificare si la retelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementari tehnice in domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare si executare a lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor.
- SR 8591/ 1997 – Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.
- STAS 10859 – Canalizare. Statii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV in raport cu alte constructii (republicat in 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrica a consumatorilor industriali si similari.
- PE 125/1995 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicatii.

- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a incrucisărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilena.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

**DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI VALEA CALUGAREASCA**

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni in plus fata de cei continuti in "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuanatat intelesul unora dintre acestia, astfel:

ACTIVITATI TERTIARE = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala - Comisia Nationala de Statistica, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este **non aedificandi**, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adapostirea animalelor si produselor agricole pentru subzistenta sau comercializare.; suprafata acestora nu se ia in considerare in calculul indicilor urbanistici POT si CUT;

Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

ARIA CONSTRUITA = Aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum si treptele si terasele neacoperite.

ARIA DESFASURATA = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice .

Avizare - procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu.

CONSTRUCTII PROVIZORII = constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - definit ca "raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

COMERT – structura actuala a spatiilor comerciale este urmatoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spatii comerciale

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

PIATA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali isi desfac produsele agricole catre comerciantii detailisti.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

DESCHIDERE LA STRADA = distanta/lungimea perpendiculararei dintre limitele laterale masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatie, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenuri cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau alte folosinte care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

INFRASTRUCTURA = Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si instalatii conexe supraterane sau subterane.

Ex: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii.

I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale (3 m) inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp. inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsa in proiecte si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau in sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna).

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCTIONALA = parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale.

ZONA DE PROTECTIE = suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural , al unor resurse ale subsolului , in jurul sau sau in lungul unor oglinzi de apa , etc. si in care se instituie servituti de utilitate publica si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent

ZONA PROTEJATA = zona coerenta naturala sau construita , delimitata geografic si/sau topografic , determinata de existenta unor valori de patrimoniu si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu.

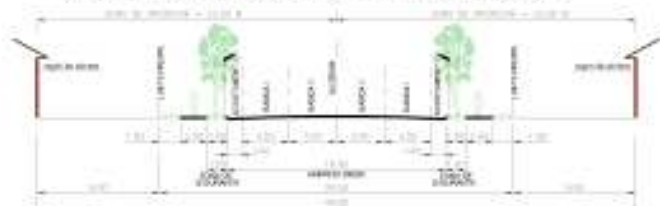
INTOCMIT
Arh. Dinu Vasile

PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE

PROFIL TIP 1-1

Scara 1:200

SE VA APLICA PE DN 16 (E 577)
DE LA INTRAREA PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI (KM 16+832) PANA
LA IESIREA DE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI (KM 22+890)



PROFIL TIP 2-2

Scara 1:200

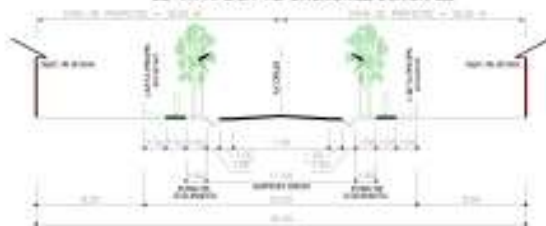
SE VA APLICA PE DJ 101F



PROFIL TIP 3-3

Scara 1:200

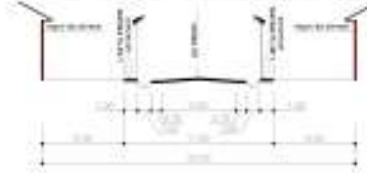
SE VA APLICA PE DRUMURILE COMUNALE



PROFIL TIP 4-4

Scara 1:200

SE VA APLICA PE STRAZILE PRINCIPALE



PROFIL TIP 5-5

Scara 1:200

SE VA APLICA PE STRAZILE SECUNDARE



Zona de siguranță și de protecție sunt conform cu
"ORDONANȚA nr.43 din 28 august 1997 privind
regimul juridic al drumurilor" anexa 1 actualizată
în 14 mai 2007

PROIECTANT		PROTELUS S.A.		BENEFICIAR	
PROIECT DE URBANISM		MUNICIPIUL VALEA CALUGAREASCA		PRIMEA COMUNA CALUGAREASCA, JUD. PRAHOVA	
S.C. GALEXIM S.R.L.		BULEZDUL 1 DECEMBRIE NR. 100A		COMUNA VALEA CALUGAREASCA, JUD. PRAHOVA	
Scara	1:200	Scara	1:200	Tipul	Plan
Cont. Tehnic	100.000.000.000	Cont. Tehnic	100.000.000.000	Tipul	P.U.G.
Proiect	100.000.000.000	Proiect	100.000.000.000	Tipul	P.U.G.
Execuție	100.000.000.000	Execuție	100.000.000.000	Tipul	P.U.G.
Intenție	100.000.000.000	Intenție	100.000.000.000	Tipul	P.U.G.
PROIECT DE URBANISM		MUNICIPIUL VALEA CALUGAREASCA		PRIMEA COMUNA CALUGAREASCA, JUD. PRAHOVA	

ANEXE LA R.L.U. - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. SAT VALEA POPII - UTR A01 ; UTR A02 ; UTR A03
2. SAT VALEA CALUGAREASCA - UTR B04 ; UTR B05 ; UTR B06 ; UTR B07 ; UTR B08 ; UTR B09 ; UTR B10
3. SAT VARFURI - UTR C11 ; UTR C12 ; UTR C12 ; UTR C13 ; UTR C14 ; UTR C15 ; UTR C16 ; UTR C17
4. SAT VALEA MANTEI - UTR D18 ; UTR D19 ; UTR D20 ; UTR D21 ; UTR D23
5. SAT VALEA POIENII - UTR E24 ; UTR E25 ; UTR E26 ; UTR E27 ; UTR E28 ; UTR E29
6. SAT SCHIAU - UTR F30 ; UTR F31 ; UTR F32 ; UTR F33 ; UTR F34
7. SAT VALEA NICOVANI - UTR G35 ; UTR G36 ; UTR G37 ; UTR G38 ; UTR G39 ; UTR G40 ; UTR G41
8. SAT VALEA LARGA - UTR H42 ; UTR H43 ; UTR H44 ; UTR H45 ; UTR H46 ; UTR H47 ; UTR H48 UTR H49 ; UTR H50 ; UTR H51 ; UTR H52 ; UTR H53 ; UTR H54 ; UTR H55
9. SAT VALEA URSOII - UTR I56 ; UTR I57
10. SAT ARVA - UTR J58 ; UTR J59 ; UTR J60 ; UTR J61 ; UTR J62 ; UTR J63
11. SAT RADILA - UTR K64
12. SAT COSLEGI - UTR L65
13. SAT DARVARI - UTR M66 ; UTR M67 ; UTR M68 ; UTR M69
14. SAT PANTAZI - UTR N70 ; UTR N71
15. SAT RACHIERI - UTR O72 ; UTR O73 ; UTR O74 ; UTR O75 ; UTR O76 ; UTR O77