



PROIECTANT GENERAL:
S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița,
Str. Revoluției, nr. 6, bl. C14, ap 3
Tel/fax: 0245/212909; Mobil: 0734/722655
E-mail: mirunagisconcept@yahoo.com

COD PROIECT: G060/2022

TITLU PROIECT: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BUCOV – JUDETUL PRAHOVA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

PROIECTANT:

PROIECTANT GENERAL: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

BENEFICIAR: COMUNA BUCOV



COLECTIV DE ELABORARE

ŞEF PROIECT: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANŢI :

- Inginer Constanța Cârstea
- Inginer Mihai Radu
- Inginer Radu Marian
- Arhitect Emil Stănescu

REDACTARE GRAFICA: Operator Malina Neagu



BORDEROU DE PIESE SCRISE și DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

PIESE DESENATE

P1 – INCADRAREA IN TERITORIU	
1 Incadrare în teritoriu	1:25 000
P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI	
2.1 Situatia existentă - Disfuncționalități	1:5 000
2.2 Situatia existentă - Disfuncționalități	1:5 000
P2A – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	
3.1 Reglementari urbanistice – Zonificare	1:5 000
3.2 Reglementari urbanistice – Zonificare	
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	
4.1.a Reglementari – Echipare edilitara – Alimentare cu apa si canalizare	1:5 000
4.2.a Reglementari – Echipare edilitara – Alimentare cu apa si canalizare	1:5 000
4.1.b Reglementari – Echipare edilitara – Alimentare cu gaze , energie electrica, alte retele/magistrale	1:5 000
4.2.b Reglementari – Echipare edilitara – Alimentare cu gaze , energie electrica, produse petroliere, alte retele/magistrale	1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
5.a Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.b Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
P6 – REGLEMENTĂRI CĂI DE COMUNICAȚIE	
6.1.a Reglementări – Căi de comunicație	1:5 000
6.1.b Reglementări – Căi de comunicație	1:5 000
6.2 Reglementări – Profile transversale	1:200

**CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Foaie de capăt.....	1
Colectiv de elaborare.....	2
Borderou de piese scrise și desenate.....	3
Cuprins regulament local de urbanism.....	4
I.DISPOZITII GENERALE.....	5
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3. DOMENIU DE APLICARE	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	12
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	13
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	13
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	15
10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	15
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	16
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	18
C- ZONA CENTRALĂ.....	18
IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	26
L - ZONA LOCUINȚE.....	33
L/IS - ZONA MIXTA LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	40
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	48
ID/IS – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	53
A – ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59
SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT.....	70
DS - ZONA CU DE STINATIE SPECIALA	77
GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA	78
TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ.....	83
CC - ZONA CĂI DE COMUNICATII.....	87
THi - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	92
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	94
TA - TERENURI AGRICOLE.....	94
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	97
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE.....	99
TCP - ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI.....	101
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE	103
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA.....	105
ANEXA 1 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.....	106
ANEXA 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare	108
ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati în regulamentul local de urbanism al comunei Bucov	112
ANEXA 4 – Reguli privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in comuna Bucov.....	117



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității Bucov

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza și detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale

1.4. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu excepția derogarilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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

Orice PUZ care modifica prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Bucov se va constitui ca un UTR distinct.

1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementara acesteia.

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietății private și apărarea interesului public.

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru Comuna Bucov, stau în principal :

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatarile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*



- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publică;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;*
- *Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate romane și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Romane;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;*
- *Ordinul nr. 34/NM 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001)*
- *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;*
- *Ordinul 839/2009 privind „Normele de aplicare a legii 50/1991” cu modificările și completările ulterioare”*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;*

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus comuna Bucov. Regulamentul conține totodată, în capitolul T reguli cu privire la teritoriul extravilan al comunei Bucov.



3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupului de bază al comunei Bucov, cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate în teritoriul administrativ al comunei.

3.3. Corelari cu alte documentații - Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale avizate și aprobate conform legii, anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Bucov.

3.4. Zonificarea funcțională al comunei Bucov s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa <<nr.3 Reglementari urbanistice-zonificare>> și face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă/subzonă funcțională stabilită în PUG și explicitată în planșele UTR care însoțesc prezentul regulament în capitolul VI.

3.5. Teritoriul intravilan al Comunei Bucov a fost împărțit în **10 (zece) unități teritoriale de referință (UTR)**, ținând seama de :

- I. Limite fizice existente în teren (limite cadastrale, străzi, elemente naturale) ;
- II. Funcțiunea predominantă a zonei ;
- III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă și care prezintă caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune.

Fiecare UTR în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT ilustrate grafic în Capitolul VI al acestui volum .

3.6. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Configurația geografică a teritoriului comunei, prezența padurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calitatilor mediului natural.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației. Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa <<nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE>> .

4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu folosință forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din RGU în condițiile respectării legislației specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completările ulterioare și a altor reglementări legale ce pot apărea ulterior.

Suprafețele împădurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existenței în extravilan dar și în intravilan. S-a propus, extinderea spațiilor plantate pe malurile pâraurilor cu rol de protecție și stabilizare, dar și cu rol ambiental.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitivă pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se afla amplasate perimetre concesionate de către A.N.R.M. pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiză și avizare Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.



4.5.1 Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul comunei Bucov, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minora, majora și în zona de protecție a râului Teleajen, canalul lazul Morilor, paraul Bucovel se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din RGU și a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației) și cu avizul AN Apelor Romane;

S-a stabilit latimea zonei de protecție a râului Teleajen 15,0 m și a pârâurilor de 5,0 m.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.

4.7.1. Pe teritoriul administrativ al comunei Bucov nu se afla nici o zonă cu regim de protecție strictă.

4.8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se realizează în condițiile respectării legislației specifice.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare ambientală și arhitecturală, existente pe teritoriul Comunei Bucov, sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale prin structurile sale de specialitate.

4.8.1. Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul comunei Bucov, asupra imobilelor din zonele lor de protecție, asupra clădirilor cu valoare istorică și ambientală identificate în documentația PUG sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

În Lista Monumentelor Istorice 2015, în **comuna Bucov** sunt înregistrate 7 monumente istorice, 4 de importanță națională și 3 de importanță locală.

Monumente istorice de importanță națională:

- Ansamblul bisericii „Sf. Stelian”, poziție 475, cod PH-II-a-A-16414
- Biserica „Sf. Stelian”, poziție 476, cod PH-II-m-A-16414.01
- Turnul clopotniță, poziție 477, cod PH-II-m-B-16414.02
- Biserica de lemn cu hramul „Sf. Nicolae”, poziție 935, PH-II-m-A-16820

Monumente istorice de importanță locală:

- Casa Constantin Stere, poziție 419, PH-II-m-B-16377
- Cruce de pomenire (de drum), poziție 1021, cod PH-IV-m-B-16894
- Cruce de mormânt, poziție 1022, cod PH-IV-m-B-16895

Identificarea construcțiilor valoroase.

În cadrul studiului de teren au fost identificate următoarele construcții/edificii:

Clădiri

- Conac „Casa Timiș” cartat cu nr. 1

Cruci din piatră:

- Cruce din piatră cartată cu nr. C1
- Cruce din piatră cartată cu nr. C2

Monumente de for public

- Monumentul eroilor din PRM, sat Bucov, cartat cu nr. M1
- Monumentul eroilor din PRM, sat Pleașa, cartat cu nr. M2

Identificarea amenajărilor valoroase

Parcul de agrement „Constantin Stere”. Parcul este amplasat pe vechiul laz al morilor. Domeniul de la Bucov a fost amenajat încă de la sfârșitul secolului al XIX-lea. Acesta se întindea spre vest până în râul Teleajen. La începutul secolului XX, Constantin Stere, cel de-al doilea soț al Anetei Ghiță Ionescu, avea administrator și grădinar care aveau sarcina de a întreține și amenaja acest parc. După 1948, proprietatea a fost naționalizată. În anul 1957 a fost întocmit un proiect de amenajare a acestui parc care a fost realizat numai parțial. Parcul de lângă Bucov avea ca element de compoziție lazul morilor, apă



al cărei curs avea să fie amenajat și lărgit pentru plimbări cu barca. În zona cuprinsă între cele două brațe ale iazului fiind o depresiune, a fost prevăzut un lac care constituia dominantă compoziției. Un sistem de alei „în trident” care pornea din zona de intrare, cuprindea lacul și inelul de centură care-l înconjura grupând o suită de activități diverse. Întregul parc era prins într-o alee de centură marginală.

Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

O componentă importantă a peisajului Comunei Bucov îl constituie peisajul viticol identificat pe versantul sudic al Dealurilor Cernătești și Scăeni peisaj care are și valoare istorică. Plantațiile de viță-de-vie din zona respectivă, cât și construcțiile specifice activităților legate de prelucrarea strugurilor - cramele care serveau depozitării uneltelor și utilajelor de exploatare, precum și produselor - struguri, butoaie cu vin - sunt atestate

documentar din perioada medievală (sec. XIV).

Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora

Se observă o slabă valorificare a peisajului viticol chiar în condițiile existenței traseului cultural denumit „Drumul vinului”. Amplasarea Comunei Bucov la contactul dintre zona de deal și cea de câmpie constituie un avantaj care ar trebui valorificat prin amenajarea unor puncte de belvedere către zonele de câmpie (Bucov, Ploiești), dar și către dealurile plantate cu viță-de-vie.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul decoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competență, primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) dispune suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, în situația descoperirii de vestigii arheologice ori de alte bunuri pentru care s-a declanșat procedura de clasare, anunță în cel mai scurt timp serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizează paza descoperirilor arheologice întâmplătoare;
- b) eliberează autorizația de construire sau de desființare, numai pe baza și în conformitate cu prevederile avizului Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum și pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător;
- c) asigură paza și protecția descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, apărute ca urmare a cercetărilor sistematice sau preventive, semnalând de urgență serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor orice nerespectare a legii.

4.8.2. Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru studierea si reglementarea zonelor.

4.8.3. In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.



În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU

Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în planșele nr. 2 – « SITUAȚIA EXISTENȚA, DISFUNCȚIONALITĂȚI » și nr. 3. – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ »; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate în detaliu în studiul de fundamentare « STUDIU GEO – RISCURI NATURALE COMUNA BUCOV », care face parte integrantă din PUG.

Riscul producerii unor dezastre și efectele lor – tipologia fenomenelor, în sensul art. 10 din RGU sunt:

5.1.1. Riscul seismic : nu există elemente naturale care pot stimula fenomenul de instabilitate; **risc hazard** : podurile care traversează pârâurile și sondele .

5.1.2. Riscul de inundabilitate :

În zona de protecție a râului Teleajen și a pârâurilor.

5.1.3. Riscul de instabilitate

În zona Scăeni.

5.1.4 Se admit construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu **condiția eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului și alte organisme interesate, după caz.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, conform art.11 din RGU. Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de pompare), canalizare (stații de epurare), conducte de transport produse petroliere, a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere) și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU. .

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Planșele nr. 3 – « Reglementari Urbanistice-Zonificare » și nr.4 « Reglementari - echipare edilitară » ,sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice și **limitarea efectelor** acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz **ELECTRICA (teritoriul este traversat de magistralele LEA 20kv, LEA 110kv).**

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **alimentare cu apă**, conform HG 930/2005.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **instalații de telecomunicații**.



Pe teritoriul comunei Bucov, S.C. CONPET S.A. administrează o conductă de transport țigăi Ø8 5/8", cu instalațiile aferente (SPC, prize potențial, robineti secționare, aerisitoare, bazine retenție, etc.), conductă trasată informativ pe planșele PUG.

Conducta aparține Sistemului Național de Transport al Petrolului așa cum este definit prin Legea Petrolului nr. 238/2004, face parte din Domeniul public de interes național și este de Importanță Strategică, conform dispozițiilor O.U.G. nr. 216/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 254/2001.

Se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire în vecinătatea conductei/instalațiilor administrate de S.C. CONPET S.A., conform prevederilor ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M.. Zona de siguranță la conducta de transport țigăi este de 10 m de o parte și de alta a conductei și 15 m față de instalațiile aferente amplasate suprateran (SPC, prize potențial, robineti secționare, aerisitoare, bazine retenție, etc.).

Este obligatorie obținerea avizului CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri/culturi, etc., amplasate în vecinătatea conductelor și instalațiilor administrate de CONPET S.A., și va fi menționată societatea CONPET S.A. în Certificatele de Urbanism necesare vânzări/cumpări de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsonul drumurilor clasificate: DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și se preiau culoarele de siguranță și protecție conform O.G. nr. 43/1997.

Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 /RGU și cu Legea nr.213/1998.

- **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

- **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică** se face pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, conform legii.

- Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilțar, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilțare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

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

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

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



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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18 din RGU, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.2.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii.

6.2.2. La proiectarea, executia și intervențiile asupra străzilor din comuna Bucov, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru **adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.**

6.2.3. Străzi noi, prelungiri de străzi, modernizări (largiri) străzi

În toate situațiile, în documentațiile întocmite se determină suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean, național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

6.2.4. Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în comuna Bucov se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

6.2.5. Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor județene și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranța, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG (planșa nr.6).

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale.

6.3. Amplasarea față de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regula aliniamentul stradal.

- Alinierea frontală a clădirilor, față de aliniament s-a stabilit prin profilele stradale propuse în planșa 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prevederilor art. 24 din RGU.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: insiruit, cuplat, izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streșinilor**.



Servitutea de vedere consta în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,00 m**. **Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.**

Servitutea de streasina consta în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de **sistemiza verticală** pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploii și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija către santurile drumurilor publice.

Deoarece modul tradițional de amplasare a clădirilor pe parcelă este de tip izolat, cu spațiu continuu în raport cu strada, prezentul regulament stabilește în zonele construite tradițională menținerea regimului de construire de tip izolat.

Pentru loturile din enclavile neconstruite din intravilan se va menține același tip de amplasare a clădirilor pe parcelă : izolat.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art.25 din RGU și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

- Se va urmări asigurarea **acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament**, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.1. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) **prezentate în ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996** (cu modificările și completările ulterioare) , se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției**, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- **acesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **acesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu** (DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 alte străzi principale)- cu circulație continuă și / sau discontinuă ;
- **condițiile de fluiditate, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun) ;

7.2. Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ



8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism – art.27, au ca scop sa determine asigurarea obligatorie cu echipamente tehnico – edilitare a localităților pentru cresterea confortului urban. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Conform prevederilor **art. 27** din RGU, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții :

8.1.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Cand rețelele edilitare publice **au capacitati și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General și Local de Urbanism.

- Cand rețelele edilitare publice existente **nu au capacitati și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora în perspectiva, se admite construirea de **locuințe individuale în** următoarele condiții :

- Realizarea de solutii de echipare în sistem individual , care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil ;
- **în zonele locuite neracordate** la rețeaua de apă potabilă , întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, sa asigure distribuția apei prin amenajarea de cismele publice.
- Cand zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrica**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții :
 - realizarea de solutii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil ;

8.1.2. Realizarea de rețele edilitare noi, conform art. 28 din RGU

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, **apartin domeniului public național sau local.**
 - **Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice** se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei Bucov; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.
 - Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează **pe terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.
 - **Îndiferent de forma de finantare și de executare** a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
 - **Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate** ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.
- 8.1.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stălpilor pentru instalații** - se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale » .

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, conform art.29 din RGU.

- **Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi** (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regula, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.
- **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ – teritoriale.**



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific fiecărei localități componente sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafață loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9. Autorizarea executării parcelarilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 din RGU și prezentului regulament.

9.1. Actele vizând orice forma de impartire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii) nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.2. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comert, turism, depozitare, industrie, activități de mică producție, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecărei categorii de construcții .

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice** (PUZ , PUD) aprobate de Consiliul Local al comunei Bucov, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, vor fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior acolo unde se considera ca e cazul .

9.3. Condiții de construibilitate a parcelelor

9.3.1. Pentru a fi **construibilă direct**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- suprafață minimă specificată pentru fiecare zonă și subzonă din prezentul regulament;
- front minim: 12 m; regim de construire izolat și/sau cuplat;

9.3.2. Este permisă **divizarea** unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de construibilitate; împartirea lotului în minim **4 parcele** distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare.

9.3.3. Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului și în conformitate cu un PUZ avizat și aprobat conform legii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare pentru staționari (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela care urmează a fi construită.

Autorizația se va emite în conformitate cu prevederile **art. 33 din RGU și anexa 5 – RGU**.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează a se desfășura pe parcelă se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare / garare, asigurate.

10.2. Suprafață spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și în conformitate cu legislația în vigoare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, cf. **art. 34 din RGU și Anexei nr. 6 la RGU**.

10.3. Reguli cu privire la împrejurimi, conform art.35 din RGU.

- **Împrejurimile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare prescripțiilor pentru fiecare zonă și subzonă în parte..



Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de construcțiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

- **Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioara** ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare și de protecție a proprietății ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau insiruite, precum și la condițiile în care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistica și reprezintă anumite teritorii pe care se desfasoara activitățile umane ce se pot inscrie într-o funcțiune rurala principala și alte funcțiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidenta în planșa nr. 3– « Reglementari Urbanistice – Zonificare » , și în planșele care insotesc regulamentul local de urbanism (UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA UTR 1 – UTR 10), ce expliciteaza prevederile regulamentului pentru teritoriul comunei Bucov.

11.2. Subzonele functionale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, avand funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelcomunai reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea în planșele care insotesc regulamentul local de urbanism -nr.3 "Reglementari Urbanistice- Zonificare" și în planșele pe UTR – ri (UTR.1 – UTR 10) din capitolul VI.

11.3. Diviziunea intravilanului s-a facut în 10 unități teritoriale de referinta.

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:
 - (1) funcțiunile dominante admise cu sau fara condiționari;
 - (2) regimul de construire;
 - (3) înaltimea maximă admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesara încadrarea terenului în alta categorie de UTR (elaborare PUZ ulterior în condițiile legii).

- Pentru toate unitățile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului:
 - (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite în studiul istoric general);

11.4 Regulamentul este structurat în urmatoarele **zone și subzone**:

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C – ZONA CENTRALĂ

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII



L - ZONA LOCUINȚE

L/IS – ZONA MIXTA LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

ID/IS – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

A - ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

ID/A – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

CC - ZONA CAI DE COMUNICATII

THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

TCP – ZONE AFERENTE EXPLOATĂRII RESURSELOR SUBSOLULUI

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C- ZONA CENTRALĂ

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: Zona centrala (C) este o categorie urbanistică protejată funcțional (pe criteriul funcțiunii, în sensul ca aici construirea se face mai îngrijit și în consecința restricțiile sunt mai severe decât în alte zone ale localității) și reprezintă teritoriul unde se concentrează funcțiunile cu caracter de centralitate, servicii (piața, comerț alimentar, nealimentar), administrație (poliție, primărie), cultura (centru cultural), zona de locuințe, spații verzi, utile întregii comune alături de alte funcțiuni complementare și/sau compatibile.

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- cai de comunicație rutieră și parcare;
- cai de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediul primăriei, sediul poliției, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.);
- construcții de învățământ (liceu, grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (spital, dispensar, farmacie, creșă);
- construcții de cultură (casă culturală, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar-bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc.);
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de înfrumusețare, etc.);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc.);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- locuințe individuale;
- locuințe colective;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, pietre civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico-edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;



- sport și recreere în spații acoperite;
- construcții și amenajări pentru spectacol;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra monumentelor, clădirilor din zona de protecție a monumentelor, construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor existente (bloc de locuințe colective), numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16 și cu acordul vecinilor), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, etc.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

-Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

-In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;

- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru construcțiile noi si se va păstra regimul de aliniere existent pentru construcțiile existente;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;

- în cazul în care exista o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește;

- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;

- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **3,00 metri**;

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- distanta minima necesara se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de unora încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu exceptia celor pentru creșterea animalelor;



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală –
- 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 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

-realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;



- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament 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 obligatoriu se vor amplasa în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă -instituții și servicii publice de interes general- suprafața minimă de **500 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri**;
2. pentru funcțiunea complementară –locuințe individuale:
 - a. **deschidere la strada - min. 12 m;**
 - b. **suprafața minimă a parcelei - min. 350 mp;**pentru funcțiunea complementară –locuințe colective:
 - a. **deschidere la strada - min. 15 m;**
 - b. **suprafața minimă a parcelei - min 750 m**
3. pentru construcții destinate turismului:
 - a. **deschidere la strada - min. 15 m;**
 - b. **suprafața minimă a parcelei - min. 500 m;**

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate 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 complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înlățimea maximă admisă nu va depăși **14 m** la cornișă și **16 m** la coama , regim maxim de înățime propus **P+2+M**;

-pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

-se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă



acestea fac parte din imaginea initiala a unor clădiri traditionale, cu valoare arhitecturala/ ambientală, se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fațada principala;
- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuita;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

Pentru locuințe colective:

- se va respecta raportul de plin/ gol din proiectul initial;
- nu se permite mai mult de o culoare pentru fatada cladirilor ;
- se permit accente de culoare daca acestea s-au stabilit pe baza un proiect legal avizat
- nu se permite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

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

Articolul 17- PARCAJE :

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
 - spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special pentru drumurile judetene, comunale și trotuare) pentru parcare;
- numar minim de locuri de parcare:**

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice



Construcții de sanatare	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;

-Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 18- SPAȚII VERZI :

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.;

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	20%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sanatare	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, etc.;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;



-este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicare >>;

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de **maxim 2,00 m**;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din împrejmuiri, preferabil opace și cu înalțimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max **1,80 m**;

- pentru locuințe, împrejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim **0,60 metri**;

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

-aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal,

lemn,caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

-în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafața de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat,profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

-se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

Pentru locuințele colective împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmuirile vor fi decorative cu o înalțime de **max. 1,20 -1,50 m** transparente și preferabil dublate de gard viu;

-pentru locuințele colective ce depasesc P+4 nu se admit împrejmuiri decat decorative, transparente de maxim 1,00 m.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.8



IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

IS Zona instituții și servicii:

- IS – subzona instituții și servicii
- ISm – subzona instituții și servicii situată în zona de protecție a monumentelor

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol);
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- căi de comunicație rutiera și parcare;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediul primăriei, sediul poliției, sediul judecătorești, sediul parchetului, sediul pompierilor, sediul jandarmeriei, sediul protecției civile, sedii de instituții publice, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (liceu, grupuri școlare, grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school, cămin, cantină);
- construcții de sănătate (spital, policlinici, dispensare, cabinete medicale, farmacie, creșă);
- construcții de cultură (casa de cultură, bibliotecă, centru de informare, muzee, centre expoziționale);
- construcții de cult;
- construcții financiare bancare (bancă, cooperative de credit, societăți de asigurare, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare, crama, etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- atelier auto, spalatorii auto, activități în domeniul auto;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, pietre civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;



Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp suprafața construită la sol);
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, județean sau comunal cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurilor, în afara fondului forestier, se realizează cu avizul R.N. a Pădurilor Romsilva - Direcția Silvica Prahova;
- pentru toate intervențiile asupra monumente clasate, clădirilor reper din zona istorică și clădirilor construite înainte de anul 1980 din zona cu valoare istorică și ambientală este necesară obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară obținerea „certificatului de descarcare de sarcină arheologică” – avizul Direcției de Cultură Prahova (avizul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă 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 și 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor publice și a birourilor;
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- cladirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **5,00 metri**.
- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor în vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietățile invecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant și sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie sa corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.**



-conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- cale și accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În comună există alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrică, gaze și telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- 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 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament 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 se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:
 - a. deschidere la strada - min. 12 m;**
 - b. suprafață minimă a parcelei - min 400 mp;**
2. pentru construcții destinate turismului:

**a. deschidere la strada - min. 15 m;****b. suprafață minima a parcelei - min 500 m;**

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate 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;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **12 m** la cornișă și **15 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P+2**;

- se admit mansarda și subsol;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**Prescripții generale**

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie să tencuiască (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45%;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejurimi**Articolul 18- PARCAJE :**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte,	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații



fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Construcții invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare;

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

-in vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localităților se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și a gradinilor de fatada ale locuințelor cu rol decorativ.

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafață parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%



Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sanatare	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – căi de comunicație >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de **maxim 2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;
- aspectul imprejmuirilor se va supune aceluși nivel exigent ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5



L - ZONA LOCUINȚE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

L - ZONA LOCUINȚE:

- ❖ **Li** – subzona locuinte individuale;
- ❖ **Lim** – subzona locuinte individuale situata in zona de protectie a monumentelor;
- ❖ **Lc** – subzona locuinte colective;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii ;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de comunicație rutiera și parcuri;
- spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție;
- căi de comunicație pietonala;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

Li :

- locuințe în regim de construire discontinuu si continuu (izolat si cuplat);
- anexe gospodarasesti pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, cresterii animalelor și a produselor agricole proprii;
- sere/solarii;
- parcaje și / sau garaje (pana la maximum 2 autoturisme / parcela);
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și stationare auto);
- spații verzi amenajate pentru joaca și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Li :

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectarii zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- locuinte plurifamiliale cu maxim 4 apartamente;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, județean sau comunal cu condiția obtinerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- servicii profesionale și sociale , comert cu amanuntul , farmacie (cu condiția ca suprafață construita sa nu depaseasca 150 mp și suprafață construita desfasurata sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 și sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie);
- pensiuni turistice și agro-turistice cu maxim 5 camere de cazare;
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei actualizat si modificat conform legislatiei in vigoare ;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Prahova;
- pentru toate interventiile asupra monumente clasate, cladirilor reper din zona istorica si cladirilor construite inainte de anul 1980 din zona cu valoare istorica si ambientala este necesar obtinerea avizului



Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste cladiri sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);

-pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Directiei de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie și Arheologie Prahova);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

Li :

- unități industriale
- unități agricole
- unități zootehnice
- mentinerea lucrărilor de organizare de santier dupa darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafață minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice construcție care nu respecta normele sanitare conform Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protectia mediului conform legislației în vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii și functionalitatii spațiului aferent domeniului public;
- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Li :

- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora și jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit și de o ora pentru celelalte cladiri, în cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbra, se va respecta distanta între cladiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

Li :

- cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

Li :

- in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:



-cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Li :

- locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care exista o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

Li :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

Li :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;



Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Li :

În comună există alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrică, gaze și telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apă și canalizare);
- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;

- în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

- 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 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

Li :

-realizarea extinderilor sau măririi de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament 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;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Li :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

1.a – **locuință**:

a. deschidere la strada - min. 12 m;

b. suprafață minimă a parcelei - min 300 mp;

- pentru parcelele cu deschidere mai mică de 12,00 m la strada se va elabora o documentație PUD pentru a demonstra posibilitatea de mobilare a parcelei;



- este posibila construirea pe parcelele cu deschidere mai mică de 12m in zona parcelei in care distanța dintre laturi este mai mare de 12m;
- 2. pentru instituții și servicii de interes general- suprafață minima de **500 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri**;
- 3. pentru construcții destinate turismului:
 - a. deschidere la strada - min. 15 m;**
 - b. suprafață minima a parcelei - min 500 m;**
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi constructibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmeaza sa o primeasca atat în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cat și de drept (servitutiile care îl greveaza);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care sa permita regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectarii prevederilor prezentului regulament în privinta normelor de igiena și de protecție impotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;
- pentru parcelele cu deschidere mai mica de 12,00 m la strada se va elabora o documentatie PUD pentru a demonstra posibilitatea de mobilare a parcelei;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisa nu va depasi **9 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1+M**;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate ;
- se admite subsol

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Prescripții generale

Li-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala;

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolare);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decat daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor cladiri traditionale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fatada principala;
- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fatade.
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul cladirii sau în zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii****Articolul 18- PARCAJE :****Li**

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera - în mod special drumurile clasate și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare ;
Construcții de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții de turism	pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :**Li** :

-in vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localităților se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile clasate și a gradinilor de fatada ale locuințelor cu rol decorativ.

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accețiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafața parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.;

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	5%
Construcții de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajari sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;

- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protectia construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;



-este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Li :

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu; imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu inaltimi de **maxim 2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din imprejmuiri preferabil opace și cu inaltimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max **1,80 m**;
- pentru locuințe, imprejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim **0,60** metrii;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn,caramida, ceramica cu condiția, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisatecu tencuiei sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori pastelate;
- in situația realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafață de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelcomunai exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât sa nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;
- imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice în lucru, etc.;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li - (POT) maxim - **35 %** .

Lim - (POT) maxim - **30 %** .

Lc - (POT) maxim - **30 %** .

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Li - (CUT) maxim – **1,05** .

Lim - (CUT) maxim – **0,6** .

Lc - (CUT) maxim – **1,5** .



L/IS - ZONA MIXTA LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: în funcție de modul de ocupare și utilizare a terenului, în comuna Bucov se întâlnește un tip de zonă mixtă pentru locuire și servicii:

L/IS - ZONA MIXTA LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII:

L/IS

L/IS

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, parcuri, locuri de joacă;
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe ;
- construcții administrative (sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (gradinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar, farmacie, creșă);
- construcții de cultură (biblioteca, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc) ;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- sere/solarii;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, pietre civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate , parc, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban ;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII



- se permite conversia locuințelor în construcții de prestari servicii sau comert , partial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare,scoli și gradinite) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului judetean și comunal cu condiția obtinerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- pentru toate interventiile asupra monumentelor, în zona de protecție a monumentelor și pentru construcțiile cu valoare istorica si ambientală este necesar obtinerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste cladiri sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
- pentru toate construcțiile și amenajarile propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Directiei de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie și Arheologie Prahova);
- se interzic cladirile cu subsol în zona inundabila pana la realizarea lucrărilor hidrotehnice de apărare maluri;
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei actualizat si modificat conform legislatiei in vigoare;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Prahova;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- mentinerea lucrărilor de organizare de santier dupa darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafață minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate în stare avansata de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publică;
- orice construcție care nu respecta normele sanitare conform Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minima de insorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora și jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit și de o ora pentru celelalte cladiri, în cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbra, se va respecta distanta între cladiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- necesitățile de insorire și iluminat natural a cladirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
 - pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor publice și a birourilor.
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- cladirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care exista o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **3,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor în vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În comună există alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrică, gaze și telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- 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:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;



- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament 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 se recomanda sa fie obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Parcela construibila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general- suprafață minima de **350 mp**, o deschidere la strada de minim **12.00** metri;

2. pentru locuințe:

a. deschidere la strada - min. 12 m pentru izolate

b. suprafață minima a parcelei - min 250 mp

- pentru parcelele cu deschidere mai mica de 12,00 m la strada se va elabora o documentatie PUD pentru a demonstra posibilitatea de mobilare a parcelei;

3. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafață minima a parcelei - min 500 m

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmeaza sa o primeasca atat în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cat și de drept (servitutiile care îl greveaza);

- condițiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care sa permita regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

- pentru cladiri aparținand funcțiunii complementare (locuințe):

- ❖ in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectarii prevederilor prezentului regulament în privinta normelor de igiena și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisa nu va depasi **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

-se admite si mansarda;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Prescripții generale

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala;

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decat daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor cladiri traditionale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fatada principala;

- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fatade.



- sunt admise instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul cladirii sau în zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejurimi

Articolul 18- PARCAJE :

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera - în mod special DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și trotuare) pentru parcare;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafată desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafată desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Construcții invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club



Construcții de turism și agrement	pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu;

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și a grădinilor de fatada ale locuințelor cu rol decorativ;

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sanătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

-este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicație >>;

Articolul 20 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu; imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de **maxim 2,00 m**;



- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace și cu înalțimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max **1,80 m**;
- pentru locuințe, împrejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim **0,60 metrii**;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât sa nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;
- aspectul împrejmuirilor se va supune acelușor exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- in situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafață de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - (POT) maxim - 35 % .

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- (CUT) maxim – 1,05 .



ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID - zona unități industriale și depozitare;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (sedii administrative);
- echipare edilitară;
- căi de comunicație rutiera și parcare;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- depozite și anexe industriale;
- unități industriale nepoluante și fara risc tehnologic;
- centrala fotovoltaică;
- depozite și anexe industriale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poartă;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- construcții legate de domeniul auto: spalatorii, ateliere, etc.;
- centrale fotovoltaice;
- străzi și trotuare;
- circulație rutiera în incintă, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- construcții aferente echipării edilitare;
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, județean și comunal cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizează cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Direcția Silvică Prahova;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;



- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic centrele de colectare fier vechi, stații de asfalt și stații de betoane;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.
- este interzisă amplasarea unor activități poluante

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale și retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **2,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricărui servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, acces adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura acces pentru transporturi agabaritice și grele.



- stationarea vehiculelor atat în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cat și în timpul functionării cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, incarcare și intoarcere;

-caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie sa corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

-de-a lungul coridorului de rețele propuse se va asigura circulația pietonala de inspectie și control.

- toate construcțiile și amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu construcțiile și amenajarile ce constituie investitia de bază, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

- la autorizarea construcțiilor și amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranta precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În comună există alimentare cu apa, canalizare, rețele de energie electrica, gaze si telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- 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 exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacității acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- în cazul exceptional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele condiții:

- realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**
- in momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala - pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decat obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);

-mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelilor publice existente;

- construiasca noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:



a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafață minima a parcelei - min 500 mp

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

-se admit mansarda și subsol;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale cladirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se permite utilizarea culorilor pastelate;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;

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

Articolul 18- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;

-stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții industriale	activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

-se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

**- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

Este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – căi de comunicație >>

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stațiilor, conform planșei << nr. 6. Reglementari urbanistice - căi de comunicație >>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;



ID/IS – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID/IS - zona unități industriale, depozitare, instituții și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- căi de comunicație rutiera și parcar;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fara risc tehnologic;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru unități industriale;
- mori;
- centrala fotovoltaica;
- atelier auto, spalatorii auto, activitati in domeniul auto;
- ateliere reparatii și intretinere;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative , sedii de partid, sedii de syndicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri;
- construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc) ;
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publică-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii profesionale: birou avocatura,; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc);
- ateliere manufacturiere;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, recreere, sport (sali de jocuri, biliard, sport în spații acoperite pentru angajatii zonelor industriale);
- circulații interioare
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații verzi, perdele de protecție;
- spații de circulație pietonală, pietele civice, pietete pentru intalniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- mobilier urban;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;



- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- se permit depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de taiat lemne, stații de asfalt și stații de betoane la o distanță de minim 50m față de zonele de locuit, instituții și servicii, spații verzi conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ;
- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții (învățământ, sănătate);
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic centrele de colectare fier vechi, stații de asfalt și stații de betoane;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.
- este interzisă amplasarea unor unități poluante

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6– ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

-pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile, **retragerea față de limitele laterale** a parcelei va fi de minim **3,5 metri** față de o parte și față de cealaltă parte se va face conform **Cod Civil**;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepția celor pentru creșterea animalelor;



- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție impotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție impotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și functional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decat unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, incarcare și intoarcere;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie sa corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesese pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu construcțiile și amenajările ce constituie investitia de bază, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranta precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În comună există alimentare cu apa, canalizare, rețele de energie electrica, gaze si telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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 exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacității acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;



- în cazul exceptional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
- construiască noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

1. Pentru unități industriale și de depozitare

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafață minimă a parcelei - min 1000 mp

2. Pentru instituții și servicii

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafață minimă a parcelei - min 500 mp

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească;

- condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public direct;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **14 m** la cornișă și **16 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P+2**;

- se admit mansarda și subsol;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se permite utilizarea culorilor pastelate;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmui

Articolul 18- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;



-stationarea 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;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

-se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

**- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

Funcțiune	% min spațiu verde din suprafața teren
Construcții administrative (cu excepția sediilor de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație >>

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace și vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

-se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

-în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzisă să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stației, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5;



A – ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

A -zona unități agro-zootehnice

- ❖ A1 – subzona pentru unități agricole;
- ❖ A2 – subzona pentru unități zootehnice;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

A1;A2- spații verzi, perdele de protecție;

- servicii pentru unități industriale sau agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodarie comunala (rampe de precolectare deseuri agricole);
- circulații interioare, parcar;
- căi de comunicație rutieră și parcar;
- căi de comunicație pietonala;

A2 – unitati agricole

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

A1- depozite, crama, anexe agricole;

- servicii care deservesc unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- activitati productieș
- pepiniera;

A2-adaposturi animale, depozitare produse animale, constructii prelucrare produse animale, spatii de expunere a produselor, spatii comerciale pentru produsele care rezulta din activitatile functiunii de baza, sedii administrative

A1;A2- depozite, anexe agricole;

- cabina poarta;
- străzi și trotuare;
- circulație rutieră în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonala;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodarie comunala (rampe precolectare deseuri industriale și agricole);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

A1;A2-comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor rezultate din activitatea de baza;

- structuri cazare de orice fel care sa aiba legatura cu activitatea de baza (agricola sau zootehnica)
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena conform normelor în vigoare ;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;



- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
 - amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- A1;A2-** schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

A1;A2- locuințe și instituții publice;

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada.
- menținerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

A1;A2- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.

- este interzisă amplasarea unor unități poluante ;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

A1;A2- obiectivele publice se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

A1;A2- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

A1;A2- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

A1;A2- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

A1;A2

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- pentru silozuri, grajduri și adăposturi animale, **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **10,00 metri**
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m** (cu excepția silozurilor și depozitelor cereale);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;



- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apa care potabilă , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

A1;A2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, incarcare și intoarcere;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

A1;A2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

A1;A2

În localitate există rețele de energie electrica, telefonie și apa.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

A1;A2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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 datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).



- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

A1;A2

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 12 m

b. suprafața minimă a parcelei - min 500 mp

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

A1

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **8 m** la cornișă și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

A2

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **14 m** la cornișă și **16 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

A1;A2

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

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

Articolul 18- PARCAJE :

A1;A2

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- 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;

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
-----------	-----------------------------



Construcții administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții industriale și agricole	activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

A1;A2

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

-se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

-lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale și agricole	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;

- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicație >>

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

A1;A2

-împrejmuirile spre aliniamente vor fi executate în exclusivitate din materiale naturale (piatră, lemn) sau din gard viu, vor avea aspectul adecvat funcțiunii (transparente / decorative) și înălțimea de maximum 1,8 m;

-împrejmuirile între zonele funcționale pot fi opace, dar nu vor depăși înălțimea de 2,0 m;

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;



- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
 - se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
 - este permisă vopsirea imprejmirilor în culori pastelate;
 - in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- Amplasarea imprejmirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

A1-(POT) maxim – 40%;

A2-(POT) maxim – 40%;

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1 -(CUT) maxim – 1.2;

A2 -(CUT) maxim – 1,2;

ID/A – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE



CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ❖ ID/A- zona mixta unități industriale,depozitare și unități agrozootehnice;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale sau agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala (rampe de precolectare deseuri rezultate din agricultura și zootehnie);
- circulații interioare, parcuri;
- cai de comunicare rutieră și parcuri;
- cai de comunicare pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- depozite,silozuri, anexe industriale și anexe agricole;
- unități agricole destinate producției, distribuției și depozitarii bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor alte activități comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- unități pentru cercetare agricolă;
- sere/solari;
- servicii pentru unități industriale și unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- străzi și trotuare;
- circulație rutieră în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunala (rampe precolectare deseuri industriale și agricole);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;
- activități care să nu genereze zone de protecție sanitara care intersecteaza zona de locuințe,zona institutii, zona servicii, zona echipare edilitară sau zona spații verzi (conform ANEXA 3 - ZONE DE PROTECȚIE SANITARA , Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației);
- Pentru UTR 17 se admit complexe zootehnice cu respectare reglemntari PUZ aprobat;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor industriale sau agricole;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de imbunatatiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;



- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;
- pentru construirea în zonele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare identificate pe planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” este necesară obținerea avizului ANIF;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- se interzic centrele și depozitele de colectare fier vechi.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.
- este interzisă amplasarea unor unități poluante

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m față de ax CF sau conform avizului CFR;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- pentru silozuri, grajduri și adăposturi animale, **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m** (cu excepția silozurilor și depozitelor de cereale);
- silozurile și depozitele de cereale vor respecta între ele distanța de minim **1,00 m**;
- distanța minimă necesară se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele se pot alina clădirilor existente conform normelor în vigoare;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;



- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese 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;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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).
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**



- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât** obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 1000 mp

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornișă și **13 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P+1**;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

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

Articolul 17- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;

- 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;

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; - un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții industriale și agricole	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;



activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 18- SPAȚII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

-se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative - sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale și agricole	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

Este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicație >>

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace și vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

-se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

-în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stației, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1;



SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Aceasta zona este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, zona de agrement), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivitatilor).

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- ❖ SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- ❖ SP2 – subzona sport și agrement;
- ❖ SP3 – subzona spații verzi publice cu acces limitat – Grădina Botanică, Grădina Zoologică;
- ❖ SP3a – subzona spații verzi publice cu acces limitat – Grădina Botanică, Grădina Zoologică;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

SP1- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, banci), locuri de joacă;

SP2-servicii publice, comerț,alimentatie publică, echipamente tehnico-edilitare, circulație;

SP3-servicii publice, comerț,alimentatie publică, echipamente tehnico-edilitare, circulație;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

SP1

- spații plantate;
- amenajari de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantatii de protecție la pârâuri și rauri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentatie publică și comerț specifice programului de parc și zona de agrement;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihna;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement și parc;

SP2,SP3

- sunt admise: amenajari pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport cu anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă, terenuri de sport.
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihna;
- amenajari de parcuri și scuaruri;



- servicii publice, comerț, alimentație publică;
- oglinzi de apă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare
- circulații carosabile și pietonale, parcaje

SP1 SP2

- se permite amenajarea unei zone de odihnă și recreere dacă se vor asigura:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a deșeurilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

SP1 - în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor;

SP3 - în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1 SP2

- locuințe și instituții
- unități industriale și agricole

SP1 - nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă

- să nu producă tăieri sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului;

- tăierea arborilor și arbuștilor se poate face conform legislației în vigoare;

SP1 SP2

- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației;

- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;

- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

SP2

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoțirii excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;



- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tinteles fiind amplasate spre nord.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

SP1 SP2

-cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

SP1 SP2

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile și autorizațiile prevazute de legislatia în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafată terenurilor și condițiile de desfasurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor construcții sa nu ocupe mai mult de 25% din suprafată spațiului verde respectiv.

-retragerea pentru construcții față de limitele laterale și posterioara va fi de 5 m.

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;

- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor în vigoare ;

-plantarea arborilor se va face la minim 5 m față de construcții.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

SP2

- pentru toate categoriile de construcții și amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m latime.

SP1 SP2

- se va asigura accesul din circulațiile publice locale (pentru întreținere, aprovizionare) ;

- pentru activitățile complementare admise, urmeaza a se realiza, de regula, o separare din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora și spațiul plantat;

- pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.



- circulațiile carosabile din apropierea cladirilor care genereaza trafic pietonal vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
 - caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie sa corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.
- Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

SP1 **SP2**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu construcțiile și amenajările ce constituie investitia de bază, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranta precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

SP1 **SP2**

În comună există alimentare cu apa, canalizare, rețele de energie electrica, gaze si telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spațiilor plantate.

SP2- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacității acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

SP1 **SP2**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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 exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

SP1 **SP2**

- persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate sa obtina avizele, acordurile și autorizațiile prevazute de legislatia în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximăli;

SP1

- suprafață pentru parcuri, spații de joaca va fi de minim 300mp;

**SP2**

- suprafață pentru amplasarea dotarilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp dimensiunile minime 20m x 40 m;
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care sa permita regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**SP1**

-cu exceptia instalațiilor, înălțimea maximă admisă nu va depasi **3 m** la cornisa și **4 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

SP2-cu exceptia instalațiilor, înălțimea maximă admisă nu va depasi **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

-înălțimea maximă pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

SP3,SP3a

-cu exceptia instalațiilor, înălțimea maximă admisă nu va depasi **3 m** la cornisa și **4 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

SP1 SP2

-se admit mansarda si subsol;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale cladirilor trebuie sa se integreze în peisaj și sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;

-materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;

- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejurii**Articolul 18- PARCAJE :**

- 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 amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției;

- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;
Construcții și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare



-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbori;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea faziilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

SP2 - împrejmuirile vor fi transparente, posibil decorative, și vor avea maxim **1,80 m** înălțime, după caz cu soclu opac de maxim **0,40 m** dublate de gard viu;

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. **1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de **80%**;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de **10%**;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim **25%** de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- SP1** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și faziile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50 metri** terenul va fi coborât cu minim **0,10 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;

SP1 SP2

- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stației, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- SP1** - POT maxim – **10%**
- SP2** - POT maxim – **25%**
- SP3** - POT maxim – **10%**
- SP3a** - POT maxim – **10%**



Articolul 22 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- SP1** - CUT maxim – 0,1
- SP2** - CUT maxim – 0,25
- SP3** - CUT maxim – 0,1
- SP3a** - CUT maxim – 0,1



DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

DS -Zona cu destinație speciala;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- Activitati speciale și locuințe de serviciu.;
- spatii verzi aferente și de protecție;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- autorizarea se va face tinând cont de "Ordinul MDRAP nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii in aceasta zona, va face tine cont de prevederile Legii nr.50/1991, art. 43 lit. A), cu privire la autorizarea constructiilor cu caracter special si ale HG nr.62/1996.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- conform normelor specifice cu caracter special.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 3 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)-nu e cazul

Articolul 4 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) -nu e cazul



GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

GC -Zona gospodarie comunala;

GC1 – subzone gospodarie comunala – cimitire;

GC2 – subzone gospodarie comunala – salubritate ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

GC1 **GC2**

- constructii pentru prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- retele tehnico-edilitare;
- circulatie carosabila si pietonala;
- spatii verzi amenajate si perdele de protectie;

GC1

- activitati de prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);

GC2

- activitati de prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (colectare, depozitare deseuri);

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

GC1

- cimitire;
- capela mortuara/clopotnita;
- casa/sala pentru praznice;
- incinta pentru aprins lumanari;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;

GC2

- instalatii si constructii aferente instalatiilor necesare functionarii rampei ecologice;
- puncte precolectare deseuri menajere;
- toaleta publica;

GC1 **GC2**

- circulatii carosabile, pietonale;
- parcaje;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate si perdele de protectie;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

GC1 **GC2**

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5 și 10,0** mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;
- realizarea și extinderea oricaror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac dupa obtinerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii;
- pentru desfiintarea cimitirului este necesara obtinerea autorizației de desfiintare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificarile și completările ulterioare;



-in cazul cimitirelor infiintate dupa intrarea în vigoare a prezentei legi, distanta minimă admisa între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

La infiintarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- drumurile interioare și aleile;
- sala de ceremonii funerare;
- spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- existenta unei surse de apă utilizabile;
- WC-uri;
- spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
- spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

GC1 **GC2**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate.
- este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra funcționalității suprafeței cimitirului;
- orice fel de activitate/construcție care nu este reglementată la utilizări permise;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

GC1

- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarul spre răsărit;

GC2

- nu e cazul;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

GC1 **GC2**

- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

GC1 **GC2**

- in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

GC1 **GC2**

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

GC1

- zona mormintelor se amplasează la minim 5 m față de împrejurimi; această fasie se utilizează ca zonă verde de protecție, cu plantărie înaltă;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m;
- clădirile administrative se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

GC2



- nu e cazul;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

GC1 GC2

- se va asigura accesul în incinta numai dintr-o circulație publică;
- pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legatura cu rețeaua de circulație majora;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

GC1 GC2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

GC1 GC2

În comună există alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrica, gaze și telefonie.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spațiilor plantate;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

GC1 GC2

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și functionarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă nepotabila - pentru udare și îngrijit mormintele și spațiile verzi- în sistem propriu se vor obtine avizul sanitar și avizul AN Apele Romane - SGA;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapida la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

GC1 GC2

- conform caracteristicilor necesare fiecărei funcțiuni a obiectivelor specifice și a metodologiei de proiectare;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

GC1

- cu excepția instalațiilor de iluminat, a bisericii și clopotnitei, înălțimea maximă admisă nu va depasi **8 m** la cornisa și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;
- se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- se admit mansarda și subsol;

**GC2**

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **15 m** la cornișă și **18 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P+2**;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**GC1 GC2**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- sarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcție de forma edificiului;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 18- PARCAJE :****GC1**

- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

GC2

- staționarea autovehiculelor se va asigura în zona amenajată pentru parcare;

Articolul 19- SPAȚII VERZI :**GC1**

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafață totală a cimitirului;
- se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei rânduri, pe o distanță de 5 m de la împrejurime înspre interiorul incintei;
- la cimitirele înființate noi gardul se dublează cu o perdea de arbori.

GC2

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **20 %**;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :**GC1**

- cimitirele se împrejmuesc cu gard;
- împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00** metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- împrejurimile laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi maxime de 2,5 m;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejurimile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;



-in situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzisă să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

GC2

-se vor împrejmuji cu materiale transparente;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = 10%

GC1 - POT maxim – 20%

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații;

GC2 - POT maxim – 80%

Articolul 22 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 0,1

GC1 - CUT maxim – 0,2

GC2 - CUT maxim – 0,8



TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TE -Zona echipare edilitară;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- circulație carosabila și pietonala ;
- spații verzi aferente și de protecție;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica și alimentare cu gaze;
- circulație carosabila și pietonala ;
- spații verzi aferente și de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurarii zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranta în interiorul proprietății;
- lucrări de organizare de santier cu condiția desfiintarii acestora dupa darea în funcțiune a obiectivului.
- se vor asigura zonele de protecție prevazute prin norme;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Prahova;
- interdicție de construire pana la obtinere aviz administrator rețele în zona de protecție a echipamentelor-edilitare;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructura fara acceptul administratorului de retele;
- pentru incintele situate în zone rezidentiale se interzic orice activități care prezinta risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le genereaza;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizării îngrasamintelor naturale și chimice;
 - b) utilizării substantelor fitosanitare;
 - c) irigarii cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasarii grajdurilor și cotelor de animale și a depozitarii de gunoi animalier;
 - e) pasunatului și însilozarii nutreturilor;
 - f) amplasarii de sere și de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica, pentru culturi de plante perene, de plante paioase și de pomi fructiferi, în condiții care sa nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apa;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitara cu regim sever sunt interzise:



- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pasunatul;

- orice fel de construcție care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutele impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât celei pentru echipare edilitară;
- nu se acceptă construcții în zona de protecție de 1,5 m a forajelor de monitorizare a apei;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- rețelele edilitare se amplasează de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor în vigoare;
- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- de regula amplasarea rețelelor tehnico- edilitare se va face pe domeniul public în zona cailor de comunicație, de-a lungul acestora;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul în incintele tehnice numai dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelelor pentru intervenție;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor speciale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului local;
- pentru alte categorii de construcții decât locuințe sau obiective de utilitate publică, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, după obținerea avizelor organelor specializate să :
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :



- rețelele edilitare apartin domeniului public. După realizarea rețelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- 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, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- nu e cazul pentru rețele;
- pentru alte construcții admise parcela trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutile care îl grevează).

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **8 m** la cornișă și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1**;
- pentru instalațiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat;
- se admit mansarda și subsol;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

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

Articolul 17- PARCAJE :

- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje;

Articolul 18- SPAȚII VERZI :

- de-a lungul împrejmuirilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirile pentru zonele de echipare tehnico-edilitară vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maximă va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatarei;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuială sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;



CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 50%.

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 1



CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII (Ccr -se regasesc în toate UTR-urile)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

- Lucrarile, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluenta, siguranță);
 - să respecte în următoarele distanțe minime de protecție:
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- Lucrarile, construcțiile, amenajările amplasate în zona de protecție a cailor ferate trebuie să respecte:
 - zona de siguranță – 20m
 - zona de protecție -100m

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Ccr - zona căi de comunicație rutieră;

Ccf – zona căi de comunicație feroviara;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

Ccr - circulație pietonală

-rețele tehnico-edilitare;

-spații verzi;

Ccf - servicii – comerț(maxim 100 mp ADC);

- circulație pietonală;

- circulație rutieră;

-rețele tehnico-edilitare;

-spații verzi

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

Ccr – circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantații de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fantani), lucrări de terasament;

-autogara;

Ccf - construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare;

- stație de cale ferată;

- spații administrative aferente cailor ferate;

- comerț;

– spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;

- plantații de protecție, parapeti de protecție;

-circulație rutieră, circulație pietonală, santuri, rigole parcaje, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugiu pentru călători, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fantani), lucrări de terasament;



Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Ccr - autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării profilelor conform <<Plansa 6. Reglementări urbanistice –căi de comunicație>>;

-construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale ;

- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;

- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;

-sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Plansa 6. Reglementări –căi de comunicație>>;

-realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;

-traversările aeriene ale cablurilor , trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării;

-amplasarea pe străzi a stălpilor pentru instalații, se va face obligatoriu pe trotuare sau spații verzi, dincolo de santuri acolo unde acestea există ;

- Interdicții temporare de construire sau stabilit pentru realizarea unor străzi noi. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Ccf - autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m deo parte și de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timisoara și Ministerul Transporturilor. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr - orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;

-amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;

Ccf - orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului feroviar sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cai ferate;

-amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a cailor ferate);

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

Ccr - drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;



- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum județean și străzi în intravilan;

Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

- 22 m din ax – la drumurile naționale
- 20 m din ax – la drumurile județene
- 18 m din axa – la drumurile comunale

Ccf - clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

Ccr

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Ccr -nu este cazul;

Ccf -clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Ccr -zona drumurilor este cuprinsa între aliniamente pentru orice categorie de drum;

Ccf Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;

- în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;

- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

-respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;

-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

Ccr

-drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor;

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum;

Ccf

- se va asigura accesul rutier dintr-o circulație publică pentru gara Bucov;

**Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:****Ccr**

- accesele pietonale impreuna cu circulația carosabilă fac parte din zona caii de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente;

Ccf

- se va asigura accesul pietonal pentru gara Bucov;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE****Ccr**

-circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterana și subterana a echiparii edilitare;

Ccf

- pentru gara se va face racordarea la rețelele existente;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :**Ccr Ccf**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- 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);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**Articolul 14 - PARCELAREA :****Ccr**

-regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt prevăzute în planșa <<6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație>>

- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 cu modificările și completările ulterioare și cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;

Ccf

-se va păstra parcelarul existent;

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**Ccr Ccf**

-înălțimea maxima admisă nu va depasi 4 m la cornișă și 6 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**Ccr Ccf**

- volumele construite vor fi simple;

-culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 17- PARCAJE :****Ccr Ccf**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

-parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecarui drum (de la limita zonei de siguranță conform plansei –<<6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>.



Articolul 18- SPAȚII VERZI :

Ccr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr, conform Plansei –<<Plansa 6. 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>.

Ccf

– nu se propus spații verzi amenajate;

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Ccr

-împrejmuirile cailor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regula împrejmuiri decorative și transparente;

- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor și mai ales pentru securitatea activităților din subzona;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuieii sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

-se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

-in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafața de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Ccf

-nu se admit împrejmuiri;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Ccf, Ccr:

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): - 10%

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - 0,1



THi - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Albia minora este suprafața de teren ocupata permanent sau temporar cu apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal în mal a apelor la niveluri obisnuite.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

THi -Zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizari de poduri.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;

- regularizari de curs ape;

- lucrări hidrotehnice

- poduri și modernizari de poduri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite

-exploatari de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Romane și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.

-exploatari de agregate minerale (balastiere) se vor realiza cu condiția obținerii avizului Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicatiilor daca acestea vor fi amplasate in albiile cursurilor de apa.

-exploatari de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Romane și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.

-se permit exploatari de agregate minerale cu respectarea „Ordinul nr. 1293/2017 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor” cu modificarea și completările ulterioare.

- în zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții pana la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995

-la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obtinute.

-se interzice efectuarea de lucrari de constructie si/sau amenajare la distanta mai mica de 1km in amonte, respectiv 2 km in aval de poduri, fara acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa;

- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul expropriilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor, in scris în evidenta cadastrala și registrul funciar, constituind servitute.

- amplasarea unei balastiere este interzisa in zona podurilor la minimum 1 km in amonte si la minimum 2 km in aval (in cazul exploatarilor in terasa, in zona mentionata mai sus, se interzice exploatarea sa se apropie la mai puțin de 100 m de limita albiei majore).



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 7 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 8 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 9 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

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

Articolul 11- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

Articolul 12- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

- este obligatorie respectarea faziilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa.

Articolul 13 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea functionarii actuale și pentru protejarea posibilitatilor de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

- TA – Terenuri agricole
- TH – Terenuri aflate permanent sub ape
- TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TCP – Zone aferente exploatării resurselor subsolului
- TN – Terenuri neproductive

TA - TERENURI AGRICOLE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Terenurile cu destinatie agricola sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole și de imbunatatiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru productia agricola.

Terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pasuni, fanete.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TA - zona terenuri agricole (terenuri arabile, vii, livezi, fanete și pasuni) ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrări și amenajari tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții agricole;
- panouri fotovoltaice;
- spații pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole;
- împrejmuiri;
- lucrări de imbunatatiri funciare;
- puturi ale lucrarilor de imbunatatiri funciare;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrări și amenajari tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);
- pana la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice



preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;

- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;

- pe pajiști se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:

- construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricole cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);
- rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatarea a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
- amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări privind apararea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;

- se permit stații GSM doar în baza elaborării unui Plan Urbanistic Zonal;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și islazuri, pasuni și fanete cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;
- orice lucrări care alterează sau deriorează fertilitatea și structura solului;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 10,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limită laterală a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealaltă limită laterală și posterioară;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
-racordarea la lucrări de imbunatatiri funciare.

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maxima admisa nu va depăși **3 m** la cornisa și **4 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
-materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolare);
-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;
-nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
-nu sunt admise decât culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

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

Articolul 17- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje agricole;

Articolul 18- SPAȚII VERZI :

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

Articolul 19 - IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi provizorii, transparente și intretinute;
-se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala – metal și lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.



TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Albia minora este suprafața de teren ocupata permanent sau temporar cu apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal în mal a apelor la niveluri obisnuite.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizari de poduri.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a actiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;

- regularizari de curs ape;

- lucrări hidrotehnice

- poduri și modernizari de poduri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite

-exploatari de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Romane și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.

- în zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții pana la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectarii Legii 10/1995

-la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obtinute.

- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu exceptia celor specificate la articolul 4.

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa;

- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul expropriilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor, inscris în evidenta cadastrala și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;



Articolul 7 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 8 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 9 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

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

Articolul 12- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

Articolul 13- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Teritoriul este traversat de patru axe importante de circulație DN 1B, DJ 250, DJ102E, DJ 237, DC 54, DC 57, DC 58, DC 145 și de o trama de drumuri de exploatare.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Zona drumului este suprafață de teren ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituita din ampriza și cele doua fasii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranta, la care se adauga și zonele de protecție corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica și alte lucrări de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulației (capacitate, fluenta, siguranta);

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- terenuri ocupate de cailor de comunicație rutiera;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- rețele tehnico-edilitare - situate de-a lungul drumurilor;
- spații plantate.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

– rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, judetean, comunal, local și de exploatare agricola) intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- imprejmuirile și construcțiile vor respecta profilele de drum conform <<Planșa 6. Reglementari urbanistice –căi de comunicație>>;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Planșa 6. Reglementari –căi de comunicație>>;
- în zona de protecție pentru drumuri național, judete, drumuri comunale;
- interdicții temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor străzi noi. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjeaza buna desfasurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranta și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezinta riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica și alte instalații de acest gen) și care afecteaza securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit interventia în caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.
- orice utilizări care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.



-cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

-zona drumurilor este cuprinsa între proprietățile situate de-a lungul cailor de comunicații, pentru orice categorie de drum.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – ACCESE CAROSABILE:

-drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Articolul 10 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, de obicei pe partea stângă; împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căii de comunicație.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 11 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

-nu e necesară racordarea la rețele tehnico-edilitare.

Articolul 12 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilitatilor unor amplasamente din proximitate;
- 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).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 13 - PARCELAREA :

-regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redate în planșa –<<Planșa 6. 6. Reglementari urbanistice – căi de comunicație >>.

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică în cazul modernizării unor drumuri se va face în conformitate cu legislația în vigoare și cu PUZ cu regulament aferent .

Articolul 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- se propune modernizarea drumurilor.

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

Articolul 15- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se pot amenaja cu rol de protecție astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului, conform Planșei –<<Planșa 6. Reglementari urbanistice –căi de comunicație>>.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



TCP - ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Resursele subsolului pot fi: hidrocarburile , săruri haloide, minerale nemetalifere, roci utile, roci ornamentale, zăcămintele cu substanțe minerale utile, roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, minereuri neferoase, minereuri de aluminiu și roci aluminifere, resurse de ape subterane, resurse de nămoluri și turbe terapeutice, zacaminte aur și argint, uraniu, resursele de gaze de șist,

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TCP – zone aferente exploatării resurselor subsolului;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este exploatarea petrolului .

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aducțiune apa, captari de apa subterana);

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- sonde, platforme pentru utilaje petroliere, platforme temporare;
- împrejmuiri;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aducțiune apa, captari de apa subterana);

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ;
- se permit construcțiile specificate la articolul 4 cu condiția ca după finalizarea exploatării să se îmbunătățească sau refacă calitățile terenurilor fizico-chimice și biologice
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4;
- autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- până la stabilirea condițiilor de refacere a terenurilor după încheierea activităților;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice lucrări în zone cu alunecări de teren active;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:



- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile se vor amplasa retrase la minim 3 m de limitele laterale și cea posterioara;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare sau forestiere (dupa caz).

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înlățimea maxima admisa conform proiect tehnic ;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-se va pastra conditia de asigurare a calitatii materialelor utilizate;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje petroliere;

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirile vor fi provizorii, transparente și intretinute;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.



TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetație. Din această categorie pe teritoriul comunei Bucov se regăsesc : rape, ravene, torenți.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TN -Zona terenurilor neproductive;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri.
- circulații rutiere și pietonale.
- spații verzi.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- spații plantate;
- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunilor distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizări teren;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice;
- poduri și modernizări de poduri;
- drumuri;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Române și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995
- la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligați să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obținute.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4.
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinatorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-in zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 7 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 8 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 9 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi intretinute;

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

Articolul 12- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie pentru lucrări hidrotehnice;

Articolul 13- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



**ANEXA 1 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 (cu modificarile și completările ulterioare)**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare, sunt necesare urmatoarele accese carosabile, pe tipuri de construcții:

Construcții administrative

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

- accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, dupa caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevazute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese masini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu rețeaua de circulație majora.

Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevazute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari în caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Construcții de sanatate

Pentru toate categoriile de construcții de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locala;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor actionand în domeniul sanatatii, salubritatii și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;



- cu doua benzi de circulație de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienti.

Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m latime.

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire și suprafete pentru manevre de întoarcere.

Numarul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire și suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuintele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

**ANEXA 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare****rețele ALIMENTARE CU APA și CANALIZARE**

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minima de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanța minima de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitara (10 m) pentru surse de apă și puturi de medie adâncime.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanța de protecție minima față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respecta normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referința la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția 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 și executia rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin paduri și terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanti și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 kV sau mai mare,	55 m



inclusiv statiile	
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
naționale	52 m
judetene	50 m
comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

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

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Înstația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice și caminele acestor instalații	0,6	0,6
Camine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata -	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

sa respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE și SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATILOR

TRANSPORTURI FERROVIARE

zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate



zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caili ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

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

Înstituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitata pe planșa de Reglemenari urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi cladiri și amenajari, pentru demolari de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE în JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, în LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR și A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

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

d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protecție (m)			
spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până 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 și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată calitatii apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚA ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrică Aeriană LEA	Latimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

**ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati în regulamentul local de urbanism al comunei Bucov**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus față de cei continuti în "Ghidul cuprinzând precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea regulamentul local de urbanism", aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în 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 și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa față de acesta, conform prevederilor regulamentul. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioara lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = 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); suprafață acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

APROBARE - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și sustinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritoriala și dezvoltare urbanistica, precum și a autorizării lucrărilor de executie a obiectivelor de investitii.

ARIA CONSTRUITA - Aria construita sau suprafață construita a cladirii, suprafață sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0,00 (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladirii. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE - constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza caruia este permisa executarea lucrărilor de construcții corespunzator masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

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

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute și procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidenta tehnica, economica și juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe harti și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control și referinta ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință



și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafață construită desfasurată (suprafață desfasurată a tuturor planșeelor) și suprafață parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafață subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafață subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafață balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERT – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCȚII PROVIZORII - Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, pietele, căile de comunicații, rețelele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, comune, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, comunelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comuna), în cadrul căreia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUȚII PUBLICE - Construcții și amenajări care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.



INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de construcții și amenajari, continuta în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituita în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitiva sau temporara, în funcție de continutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerata grevata de o servitute și considerata, dupa caz, registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezintă diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streasina, pentru construcțiile cu acoperisul în panta continua;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate;
- c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa cu pante marginite de atic;
- d) streasina lucarnelor.

MOBILIER URBAN -elementele functionale si/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligatiilor cu valoare economica și juridica, precum și a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PEISAJ - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de catre populatie, cu valoare remarcabila prin caracterul sau de unicitate și coerenta, rezultat al actiunii și interactiunii factorilor naturali si/sau umani, cuprinzand zone naturale sau/si construite avand valoare particulara în materie de arhitectura și patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viata, de locuire, de activitate sau ale traditiilor, agricole ori forestiere, artisanale sau industriale.

PLAN DE MOBILITATE URBANA - instrumentul de planificare strategica teritoriala prin care sunt corelate dezvoltarea teritoriala a localităților din zona periurbana/metropolitana cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și marfurilor.

PRESCRIPTIE - Dispozitie continuta în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafață construita (amprenta la sol a caldirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafață parcelei. Suprafață construita este suprafață construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafață construita

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimata în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsa în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea construcției față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții, coeficientul de utilizare a terenurilor și orientarea față de punctele cardinale.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 cu modificarile și completările ulterioare (publicată în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferenta Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica și detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii și recomandari, în vederea urmaririi și aplicarii lor.



RESTRICTIE - Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

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

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

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Masuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât daca sunt continute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligatii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, în scopul împiedicarii litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligatii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitara. Situl subordoneaza peisajul și se caracterizeaza printr-o dominanta configurațiva.

SUBZONA - Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluasi regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) - subdiviziune urbanistica a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate funcțională și morfologica din punct de vedere urbanistic și arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogenă. UTR se delimiteaza, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosinte de aceeași natura a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA CENTRALA - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism dupa criteriile privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influenta) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și dupa criteriile privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONA CONSTRUIBILA - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi construcții dupa constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALĂ - Zona avand limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominanta și celelalte funcțiuni permise și reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONA DE PROTECȚIE - suprafață delimitata în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituti de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ZONA DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

ZONA PROTEJATA - zona naturala ori construita, delimitata geografic și/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a caror protejare prezintă un interes public și declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de intervenție legate de desfiintare, modificare, functionalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturala,



materiale, finisaje, imprejuriri, mobilier urban, amenajari și plantatii și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

**ANEXA 4 – Reguli privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in comuna Bucov**

- se va respecta LEGEA nr. 185 din 25 iunie 2013 si REGULAMENT PRIVIND AMPLASAREA SI AUTORIZAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE IN COMUNA BUCOV (daca acesta a fost elaborat de primaria Bucov)
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel încât sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente și sa nu afecteze structura de rezistenta și functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor și care au fost autorizate impreuna cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu impiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora sa fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate în stare avansata de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publică;
- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere și indicatoare de circulație se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa în afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafața maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanța de cel puțin 25,00 m între panouri;
- in situatia în care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse în orice combinatie, distanța dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislatia în vigoare;
- de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevăzute de legislatia în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în urmatoarele condiții:
 - a) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utila mai mare de 2,50 mp per fata;
 - b) cu distanța de minimum 50,00 m între 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;
 - c) în afara curbelor cu vizibilitate redusa;
 - d) la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate;
- adaposturile destinate publicului și statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafața totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare și alte chioscuri cu activități comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru



- panouri cu suprafața unitară de maximum 2,00 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri, suprafața totală de publicitate pentru un chiosc nu va depăși 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o înălțime minimă de 5,00 m față de sol, astfel încât să nu afecteze vizibilitatea rutieră și imaginea urbană;
 - bannerele vor fi amplasate astfel încât distanța între acestea să fie de minimum 100,00 m;
 - este permisă amplasarea bannerelor pe o durată de cel mult o lună calendaristică;
 - steagurile publicitare montate pe catarg și pe stalpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere;
 - pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
 - durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile;
 - este permisă amplasarea indicatoarelor publicitare direcționale, în afara casetelor și steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, dacă pe aceștia nu sunt montate semnalizări rutiere, în următoarele condiții:
 - a) suprafața indicatorului publicitar direcțional este mai mică de 1,00 mp;
 - b) înălțimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar direcțional;
 - amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare direcționale se va realiza în baza avizului emis de autoritățile publice locale;
 - amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obținează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stalpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului.
 - se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
 - se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
 - se interzice instalarea panourilor pe acoperișul adăposturilor destinate publicului, stațiilor de autobuz și al chioscurilor;
 - este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: instalațiile de semaforizare;
 - nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există panouri publicitare;
 - este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpiilor în scopul exclusiv de susținere a bannerelor;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
 - amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare care obținează vizibilitatea barierelor cfr; se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50 m față de bariere;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație;
 - amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existentei



acordului prealabil și a autorizației de amplasare si/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;

- în situația în care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale cladirilor;

Firmele se amplasează pe fatadele cladirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:

a) pe cladirile de locuit cu spații cu alta destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fatada corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantatiei de aliniament;

d) în cazul amplasării firmelor pe aticul cladirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;

-panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.

-pe fatada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor;

-publicitatea amplasată pe fatada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune;

-în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;

-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;

-firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;

În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

Întocmit de:
Urbanist Miruna Chirișescu