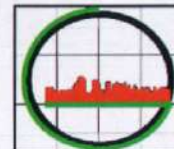


PROIECTANT GENERAL:  
S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.



COD PROIECT: G011  
TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA  
GURA VITIOAREI – JUDEȚUL PRAHOVA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

# REGULAMENT LOCAL

PROIECTANT:

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



BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI  
DATA: 2015-2017

## COLECTIV DE ELABORARE

ŞEF PROIECT:

Urbanist Miruna Chiriteşcu

PROIECTANŢI URBANISM:

Urbanist Miruna Chiriteşcu

PROIECTANŢI REŢELE EDILITARE:

Inginer Constanţa Cârstea

PROIECTANT CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI:

Inginer Sorin Savoiu

Inginer Căpătână Iulian

PROIECTANT DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A TERITORIULUI:

Economist Mălina Neagu

PROIECTANT ALTE STUDII:

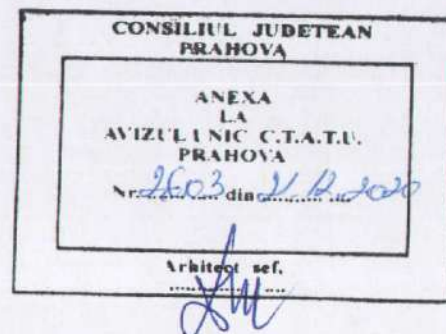
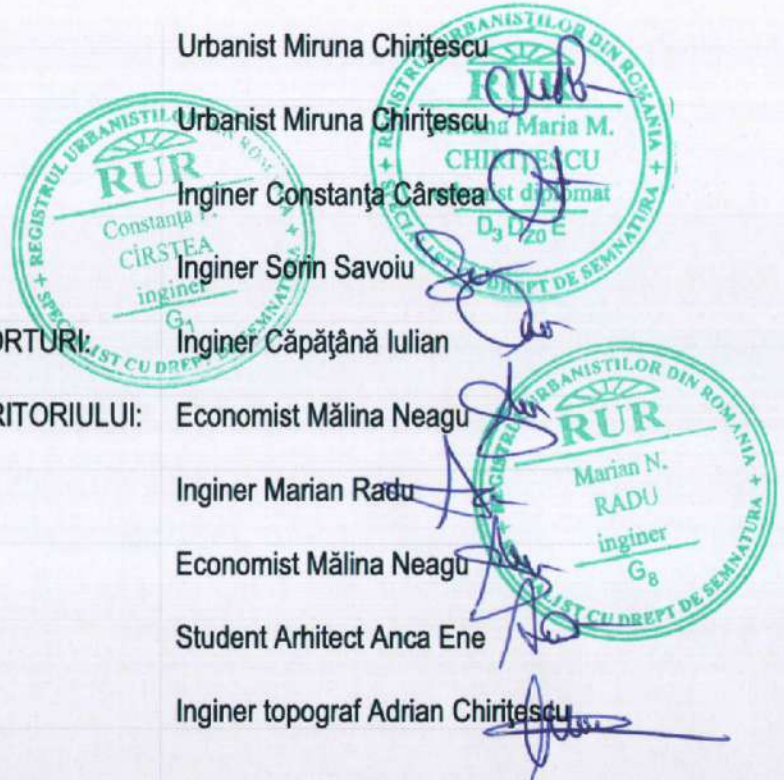
Inginer Marian Radu

REDACTARE GRAFICĂ :

Economist Mălina Neagu

Student Arhitect Anca Ene

Inginer topograf Adrian Chiriteşcu



## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

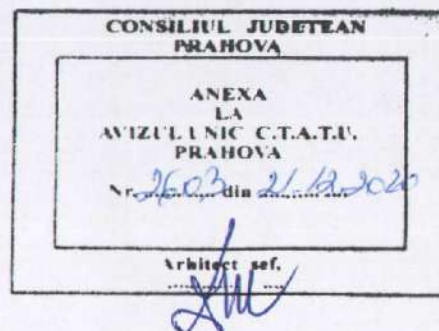
### PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

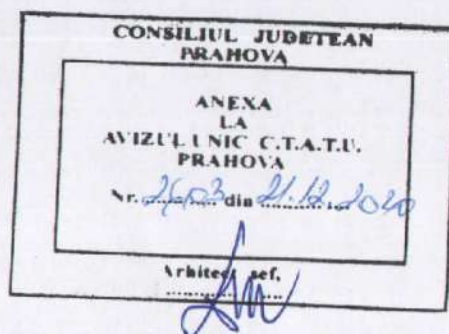
### PIESE DESENATE

P1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU		
1    Încadrare în teritoriu		1:25 000
P2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNȚIONALITĂȚI		
2.1    Situația existentă – Disfuncționalități		1:5 000
2.2    Situația existentă – Disfuncționalități		1:5 000
2.3    Situația existentă – Disfuncționalități		1:5 000
P2A – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ		
2A    Strategia de dezvoltare spațială		1:25 000
P3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE		
3.1    Reglementări urbanistice – Zonificare		1:5 000
3.2    Reglementări urbanistice – Zonificare		1:5 000
3.3    Reglementări urbanistice – Zonificare		1:5 000
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARĂ		
4.1    Reglementari – Ehipare edilitară		1:5 000
4.2    Reglementari – Ehipare edilitară		1:5 000
4.3    Reglementari – Ehipare edilitară		1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
5.1    Proprietatea asupra terenurilor		1:5 000
5.2    Proprietatea asupra terenurilor		1:5 000
5.3    Proprietatea asupra terenurilor		1:5 000
P6 – REGLEMENTĂRI CĂI DE COMUNICAȚIE		
6.1    Reglementări – Căi de comunicație		1:5 000
6.2    Reglementări – Căi de comunicație		1:5 000
6.3    Reglementări – Căi de comunicație		1:5 000
6.4    Reglementări – Profile transversale		1:200



**CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Foaie de capat.....	1
Colectiv de elaborare.....	2
Borderou de piese scrise și desenate.....	3
Cuprins regulament local de urbanism.....	4
<b>I.DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....</b>	<b>5</b>
<b>2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DOMENIU DE APLICARE .....</b>	<b>7</b>
<b>II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>7</b>
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN .....</b>	<b>10</b>
<b>C- ZONA CENTRALĂ.....</b>	<b>12</b>
<b>IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.....</b>	<b>21</b>
<b>L - ZONA LOCUINȚE.....</b>	<b>31</b>
<b>ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE .....</b>	<b>38</b>
<b>ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII .....</b>	<b>44</b>
<b>A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE .....</b>	<b>52</b>
<b>SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT .....</b>	<b>59</b>
<b>GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA .....</b>	<b>66</b>
<b>TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA .....</b>	<b>70</b>
<b>DS - ZONA CU DE STINATIE SPECIALA .....</b>	<b>74</b>
<b>CC - ZONA CĂI DE COMUNICATII.....</b>	<b>75</b>
<b>THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....</b>	<b>82</b>
<b>IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....</b>	<b>85</b>
<b>TA -TERENURI AGRICOLE .....</b>	<b>85</b>
<b>TF - TERENURI FORESTIERE .....</b>	<b>89</b>
<b>TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE .....</b>	<b>92</b>
<b>TN - TERENURI NEPRODUCTIVE .....</b>	<b>99</b>
<b>TCP - ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI.....</b>	<b>102</b>
<b>TDS - TERENURI CU DE STINATIE SPECIALA.....</b>	<b>105</b>
<b>V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>106</b>
<b>ANEXA 1 - Regulament intervenție – prescripții specifice pentru aspectul exterior .....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXA 2 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXA 3 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXA 4 – Glosar de termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al comunei Gura Viteoarei.....</b>	<b>118</b>



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I.DISPOZIȚII 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 Gura Viteoarei.

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

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

1.4. Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor 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.

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

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### 2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru Comuna Gura Viteoarei, stau în principal :

#### Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *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)*
- *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 conținutul 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;*

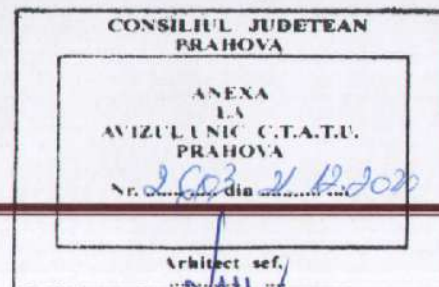
#### Planul de amenajare a teritoriului național

- *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: Reteaua 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 imbunatatirile 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 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, Florența 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 drumurilor, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- 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 emiteră 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/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor 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;



### 3. DOMENIU DE APLICARE

**3.1.** Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus al Comunei **Gura Vitioarei**. Regulamentul conține totodată, în capitolul T reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei **Gura Vitioarei**

**3.2.** R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupurilor de bază ale satelor Comunei **Gura Vitioarei**, 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 Gura Vitioarei în ANEXA 4. Certificatele de urbanism vor prelua și detalii din documentatii PUZ aprobate acolo unde PUG-ul nu le oferă.

**3.4. Zonificarea funcțională** a satelor comunei Gura Vitioarei 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 Reglementări 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 Gura Vitioarei a fost împărțit în **25** (douazecisicinci) 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 suprafața ;

**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. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 4. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**4.1. Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune rurală principală și alte funcțiuni rurale secundare ; zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidență în planșa nr. 3-

« Reglementări Urbanistice – Zonificare », și în planșele care însoțesc regulamentul local de urbanism ( UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ UTR 1 – UTR 25 ), ce explicităza prevederile regulamentului pentru teritoriul Comunei Gura Vitioarei.

**4.2. Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidențiate, de asemenea în planșele care însoțesc regulamentul local de urbanism -nr.3 "Reglementări Urbanistice-Zonificare" și în planșele pe UTR – ri ( UTR.1 – UTR 25 ) din capitolul VI.

#### 4.3. Diviziunea intravilanului s-a facut în 25 de unități teritoriale de referinta.

- Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinata de trei parametri:
  - (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără conditionari;
  - (2) regimul de construire;
  - (3) înaltimea maxima admisa.

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

- Pentru toate unitatile teritoriale de referință 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 );

#### 4.4 Regulamentul este structurat în urmatoarele zone și subzone:

### ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

L - ZONA LOCUINȚE

- Li – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

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

A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

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

- SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- SP2 – subzona sport și agrement;

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

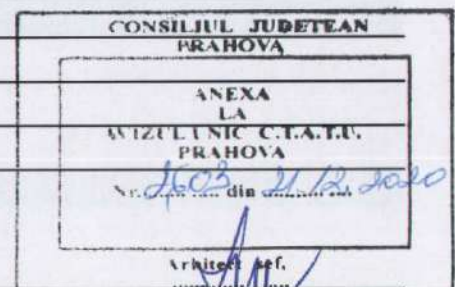
TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

- Ccr – subzona căi de comunicație rutieră;
- Ccf - subzona căi de comunicație feroviara;

THi - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA





**ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN**

TA – TERENURI AGRICOLE

TF – TERENURI FORESTIERE

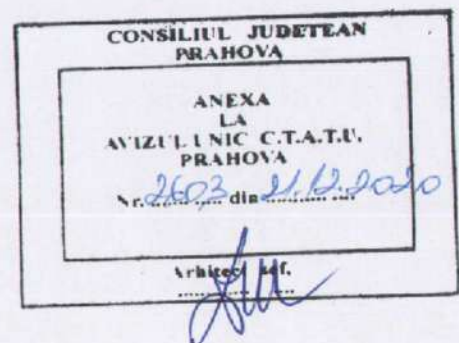
TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

TCP – ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI

TDS – TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA



### III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

#### Conținutul Regulamentului pentru fiecare zonă și subzona

**Pentru fiecare zona funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:**

- cap. 1 - generalitati;
- cap. 2 - utilizarea funcțională;
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
- cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

#### 3.1. În cap. 1 - Generalitati detaliaza :

- art. 1 – zone și subzone funcționale;
- art. 2 – funcțiunea dominantă;
- art. 3 – funcțiunile complementare admise;

#### 3.2. În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidența :

- art. 4 – utilizări permise;
- art. 5 – utilizări permise cu condiții;
- art. 6 – utilizări interzise;
- art. 7 – interdicții temporare;
- art. 8 – interdicții definitive (permanente);

#### 3.3. În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :**

- art. 9 – orientarea față de punctele cardinale;
- art. 10 – amplasarea față de drumurile publice;
- art. 11 – amplasarea față de C.F.;
- art. 12 – amplasarea față de aliniament;
- art. 13 – amplasarea în interiorul parcelei;

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :**

- art. 14 – accese carosabile;
- art. 15 – accese pietonale;

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :**

- art. 16 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
- art. 17 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :**

- art. 18 – parcelare;
- art. 19 – înălțimea construcțiilor;
- art. 20 – aspectul exterior;

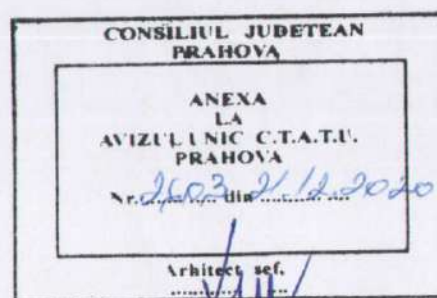


**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :**

- art. 21 – parcaje;
- art. 22 – spații verzi;
- art. 23 – împrejurimi;

**3.4. În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :**

- art. 24 – procentul de ocupare a terenului (POT);
- art. 25 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);



## C- ZONA CENTRALĂ

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

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

**Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ** este de zona centrală cu funcțiuni complexe compusa din:

- institutii și servicii de interes general;

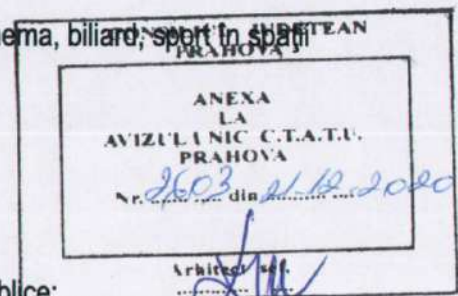
**Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE** sunt:

- locuințe individuale (nu mai mult de 40% din suprafața UTR-ului);
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ( minim 10% din suprafața UTR-ului);
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

**Articolul 4 – 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 (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă);
- construcții de cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare ( filiale banci, 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.);
- construcții pentru alimentare carburant;
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- locuințe individuale și colective;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piete 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 (minim 10% din suprafața UTR-ului);
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;



- sport și recreere în spații acoperite;
- construcții și amenajări pentru spectacol;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

#### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- anexe gospodărești cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate);
- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- 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;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, 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;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate, 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 să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

#### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 strada (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;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurare a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;
- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare istorică și arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- pentru toate clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare se interzic toate lucrările de construire sau desființare până la clasarea lor în lista LMI;

#### **Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- 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 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

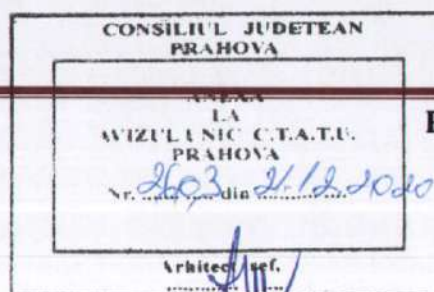
- durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
- necesitățile de însorire și iluminat natural al clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
  - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
  - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
  - pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarului spre răsărit;

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

- 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 12 – 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 12 – 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 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice 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 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 cealaltă limita laterală de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita 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;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **3,00 metri**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- 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 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 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 sănătate 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 2 a prezentului regulament;

#### Articolul 15 – 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 regula ca părți componente, odata 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 amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia 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 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate exista rețele de energie electrică, rețele de gaze, telefonie și apa.

- 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 depaseste 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 urmatoarele 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**;
  - in momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona, beneficiarul se obliga să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala –
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decat locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
  - prelungeasca rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
  - mareasca după necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiasca noi rețele.

#### Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau maririlor 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 judet;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomanda 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 18 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă -instituii și servicii publice de interes general- suprafața minimă de **350 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;
2. pentru funcțiunea complementară –locuințe:

**a. deschidere la strada - min. 12 m;**

**b. suprafața minimă a parcelei - min 250 mp;**

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VITEI	
ANEXA LA AVIZUL NIC C.F.A.T.U. PRAHOVA	
Nr. <u>202</u> din <u>21/12/2020</u>	
Arhitect <u>[Signature]</u>	



3. pentru construcții destinate turismului:

**a. deschidere la strada - min. 15 m;**

**b. suprafața minimă a parcelei - min 500 m;**

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

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

- pentru a fi constructibilă, 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 (servituțiile care îl grevează);

- condițiile de constructibilitate sunt:

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

- pentru clădirile aparținând funcțiilor 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 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornișă și **13 m** la coama , regim maxim de înălțime 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 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5;

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

#### Articolul 21- PARCAJE :

-stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-in cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța 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 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 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, 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, culte, fundații, organizații neguvernamentale,	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați



asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
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; Pentru restaurante va fi prevăzut 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 învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	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 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 de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuința unifamilială cu lot propriu;

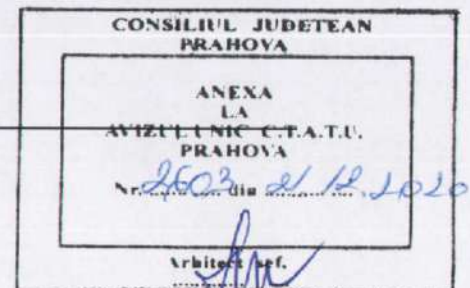
-Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### Articolul 22- SPAȚII VERZI :

-in 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 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 și a grădinilor de fatadă 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 suprafața 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 sănătate	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 inierbate 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, 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 fașii plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>;

#### Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

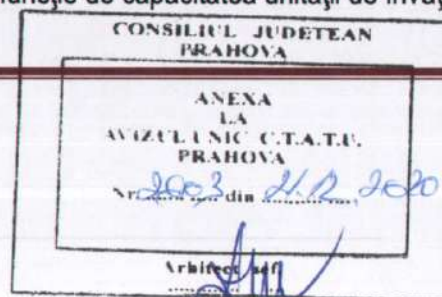
- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 - 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- spațiile comerciale 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 posterioare se vor realiza din împrejmuiri, preferabil opace și cu înălțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;
- pentru locuințe, împrejmuirile spre stradă 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 planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;
- 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, 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%;
- 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;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

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

#### Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:



- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

**Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:**

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

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

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

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

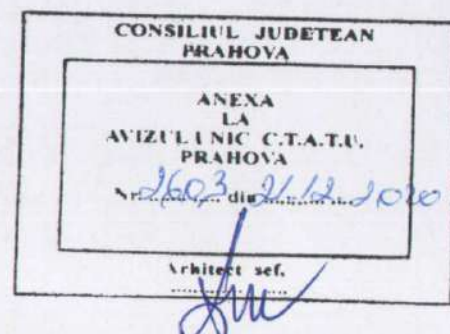
Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

**Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.8**



## IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

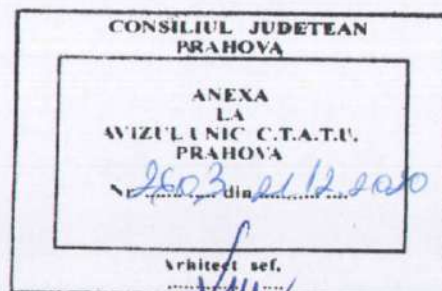
Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de institutii publice și serviciile de interes general ale satelor Comunei GURA VITIOAREI; în planșa nr.3 Reglementări urbanistice-zonificare sunt reprezentate prin culoare (rosu) .

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

IS Zona institutii și servicii, cuprinde :

- a – construcții administrative
- c – comert
- ps –prestari servicii
- ct – cultura
- cu – culte
- s – sănătate
- i – învățământ
- f – financiar, bancar
- m – cu valoare istorica (monumente)
- t – turism
- sp - sportive
- as – alte servicii



#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

- institutii și servicii;

#### Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp suprafața construită desfășurată);
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- căi de comunicație rutieră și parcari;
- căi de comunicație pietonală;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – 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 (gradinite, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- construcții de cultura (cămin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare ( filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, 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, cofetarie și panificație;
- 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 spatiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasa pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel incat sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistenta și funcționarea optima a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fațadele clădirilor și care au fost autorizate impreuna cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

#### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestari servicii sau comert , parțial 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 distanța mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare,scoli și gradinite) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 100 mp suprafata construita desfasurata);
- spalatorii auto si benzinarii cu acordul vecinilor.
- se admit benzinarii coar cu obtinere aviz DSP si respectarea legislatiei in vigoare.
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- pentru unitatile care, prin specificul activității lor, necesita protecție speciala: spitale, centre de sănătate,centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național,drumului județean, 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 realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- in zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existentei unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizarii masurilor de eliminare a riscului;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat să nu impiedice circulația rutieră si/sau pietonală, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

#### Articolul 6 – 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 santier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la strada (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;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurare a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- în zona de protecție a monumentului PH-II-a-B-16482 sat Făgetu, comuna Gura Vitei, Ansamblul Hanul Roșu se interzic instituii, comerț, activități industriale și de depozitare, cu excepția activităților meșteșugărești;

#### Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare istorică și arhitecturală este necesar 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);
- pentru toate clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare se interzic toate lucrările de construire sau desființare până la clasarea lor în lista LMI;

#### Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- 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 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.



-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

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarul spre rasarit;

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

-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 11 – 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 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :**

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

#### **Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

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

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

- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterala de minim **3,00 m**;

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

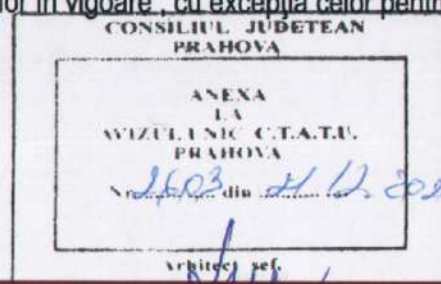
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este 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**;

- distanța se poate 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 luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;

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





### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 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 sănătate 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 2 a prezentului regulament;

#### Articolul 15 – 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 regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotari), 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;

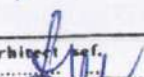
### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, rețele de gaze, 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;
- 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 locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
  - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele;

Regulament local al comunei Gura Văii

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA ANEXA LA AVIZUL NIC C.T.A.T.U. PRAHOVA 2603/11/2020 Arhitect șef 	Page 25
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

### Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau maririlor 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 se recomanda 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 18 - PARCELAREA :

Parcela constructibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru institutii și servicii de interes general:

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min 350 mp;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

2. pentru construcții destinate turismului:

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min 500 m;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

3. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

- a. deschidere la strada - min. 12 m pentru locuințe izolate, cuplate;
- b. suprafața minimă a parcelei pentru locuințe izolate- min 450 mp;  
suprafața minimă a parcelei pentru locuințe cuplate- min 300 mp;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:

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

#### Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

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

- înălțimea maximă admisă în zona de protecție a PH-II-a-B-16482 sat Făgetu, comuna Gura Vitoarei, Ansamblul Hanul Roșu este P + M; h cornișă – 4,00 m, h maxim coamă- 7,00 m.

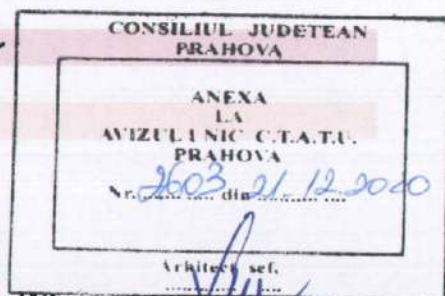
#### Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-se vor aplică regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5;

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

#### Articolul 21- PARCAJE :

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



-in 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 distanța de maxim 150 metri;  
 -spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 și trotuare) pentru parcare.

**numar minim de locuri de parcare:**

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali 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, culte, fundatii, 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 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; Pentru restaurante va fi prevăzut 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 învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	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 locuința unifamilială 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 22- SPAȚII VERZI :

-in 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 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 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 sănătate	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, 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;

- 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 fașii plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>;

### Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

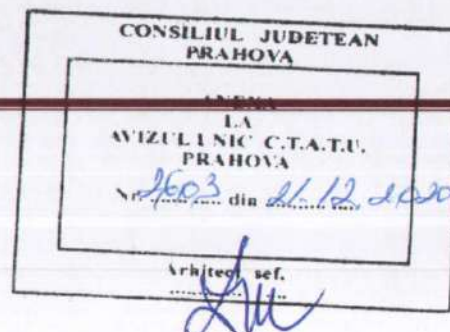
Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

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

- pentru locuințe se acceptă o înălțime de max. 1,20 – 1,50 m pentru împrejmuirile la stradă;

-împrejmuirile 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.;



- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;
- aspectul împrejuririlor 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 împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- 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;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

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

##### Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

-in zona de protectie a PH-II-a-B-16482 sat Făgetu, comuna Gura Viteoarei, Ansamblul Hanul Roșu (POT) maxim – 20%

**Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:**

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) din terenul total.

**Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:**

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

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

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

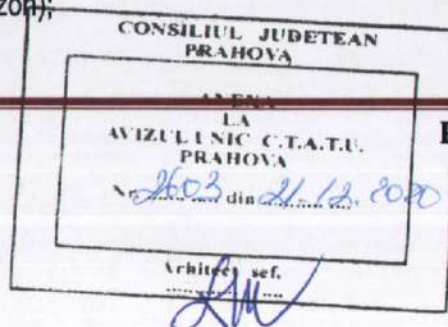
Capacitatea dispensarelor policlinice și dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

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

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.



**Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5**  
**-in zona de protectie a PH-II-a-B-16482 sat Făgetu, comuna Gura Vitioarei, Ansamblul Hanul**  
**Roșu (CUT) maxim – 0,4**



## L - ZONA LOCUINȚE

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

**Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:** în funcție de modul de ocupare și utilizare a terenului, în comuna Gura Vitei se întâlnesc două tipuri de subzone rezidențiale:

#### L - ZONA LOCUINȚE

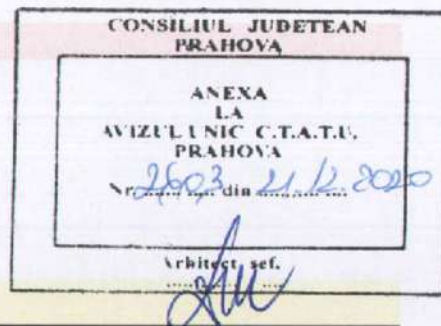
- ❖ L1 –zona locuințe individuale;

**Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :**

-locuințe;

**Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:**

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



### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

**Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE**

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat);
- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii;
- sere/solari;
- parcaje și / sau garaje (pana la maximum 2 autoturisme / parcela);
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
- spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

**Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- servicii profesionale și sociale , comerț cu amănuntul , farmacie (cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața construită desfășurată să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba

program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție);

- pensiuni turistice și agro-turistice cu maxim 5 camere de cazare;
- se permit locuințe, în zona de protecție sanitară după realizarea unui studiu de evaluare a impactului și obținerea avizului DSP;
- se permit anexe, garaje, extindere cu dependințe fără realizarea unui studiu de evaluare a impactului și obținerea avizului DSP;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate);
- 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;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/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 proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- se condiționează construirea pe terenurile amplasate în zone cu pantă mare identificate în planșa - 3. Reglementări urbanistice-zonificare prin elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat;
- în zona de protecție a stației de epurare se poate construi doar în urma întocmirii unui studiu de impact asupra sănătății elaborat de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății, care să stabilească condițiile de constructibilitate;

#### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- unități industriale
- unități agricole
- unități zootehnice
- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioscuri 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;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;

<p>CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA</p> <p>ANEXA LA AVIZUL NIC C.T.A.T.U. PRAHOVA</p> <p>Nr. 2603 din 21.12.2020</p> <p>Arhitect șef.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de imprejurire a lacasurilor de cult;

-se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare istorica și arhitecturala propuse pentru clasare și clădirile cu valoare istorica și arhitecturala este necesar obținerea avizului Direcției Judetene de Cultura 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 necesara obținerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Direcției de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie și Arheologie Prahova);

- pentru toate clădirile cu valoare istorica și arhitecturala propuse pentru clasare se interzic toate lucrările de construire sau desfiintare pana la clasarea lor în lista LMI;

#### **Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

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

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;

- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone cu alunecări de teren, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă;

### **CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Articolul 9 – 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 insoirea 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 insoire, 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

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

-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 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :**

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

#### **Articolul 12 – 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 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

- locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;

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

- când construcțiile se executa independent, picătura 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 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 limita laterala de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanța de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- 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;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 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 2 a prezentului regulament;

#### Articolul 15 – 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 regula 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- În localitate există rețele de energie electrică, rețele de gaze, 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 parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apa 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 (apa 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 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- 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 18 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

**a. deschidere la strada - min. 12 m;**

**b. suprafața minimă a parcelei - min 250 mp;**

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

2. pentru institutii și servicii de interes general- suprafața minimă de **500 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;

3. pentru construcții destinate turismului:

**a. deschidere la strada - min. 15 m;**

**b. suprafața minimă a parcelei - min 500 m;**

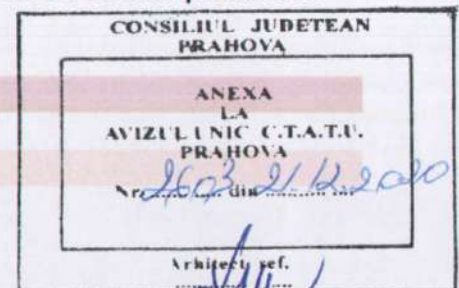
**c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**

- 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 atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile 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):
  - ❖ in zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectării 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 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

- înălțimea maxima admisă nu va depasi **7 m** la cornișă și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1+M**;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate ;

**Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**

- se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5 ;

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

**Articolul 21- PARCAJE :**

- spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoară 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 DN 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare ;
Construcții de sănătate	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;

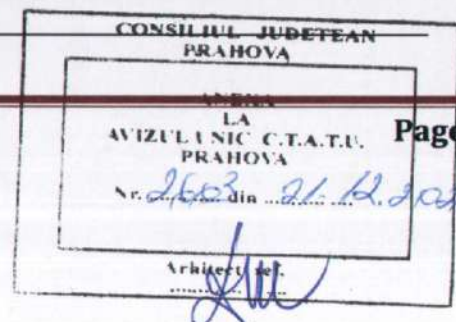
- pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

**Articolul 22- SPAȚII VERZI :**

- in vederea respectării principiilor dezvoltarii durabile a localităților se recomanda optimizarea densității de locuire, corelata cu mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DN 1A, DJ 100G, DC 16, DC 16A, DC 17, DC 42 și a gradinilor de fatada ale locuințelor cu rol decorativ.
- spatiile verzi și plantate sunt constituite, în accepiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, gradini 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 comerciale	5%



Construcții de sănătate	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 inierbate 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 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea faziilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicație >>;

#### Articolul 23 - 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**;
- 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 proporție de alb mai mică de **80%**;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de **10%**;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor 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 interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;
- împrejmuirile cu caracter temporar se aproba numai în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice în lucru, etc.;

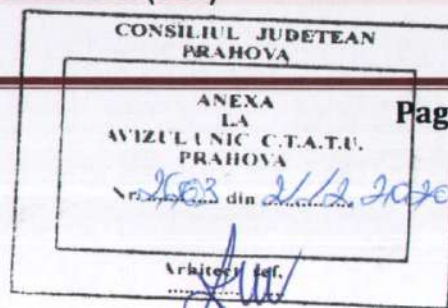
### CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

#### Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(CUT) maxim - **0,90** .



## ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID - zona unități industriale și depozitare;

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități industriale de producție nepoluante, depozite

#### Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii;
- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala;
- circulații interioare, parcuri;
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- parc petrolier, sonde;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanentă 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;
- construcții aferente echipării edilitare;
- gospodărie comunala (platforma precollectare deseuri industriale);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;



### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor industriale;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitara 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 național, 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 daca construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat să nu impiedice circulația rutieră si/sau pietonală, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- rampa de transfer deșeuri se va amplasa la 200 m față de zonele de locuit;

Se vor respecta prevederile 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;

Pentru stabilirea distanțelor adecvate față de se parcurg următoarele etape:

- a) determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
- b) identificarea elementelor teritoriale vulnerabile din zonele de impact;
- c) stabilirea compatibilității teritoriale în zonele de impact;
- d) preluarea distanțelor adecvate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 și instituirea de reglementări specifice.

La promovarea unui proiect de investiții sau a unui plan de amenajare a teritoriului sau de urbanism, autoritățile responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul și autoritățile competente pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016 se asigură că distanțele adecvate față de sursele potențiale de risc stabilite conform prezentei metodologii sunt luate în considerare în cadrul procesului de elaborare, avizare și aprobare a respectivelor proiecte de investiții sau documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Determinarea și reprezentarea grafică a zonelor în care se pot manifesta consecințele unui accident major, denumite în continuare zone de impact, din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se fac de către operatorii ce exploatează sau dețin amplasamentele în cauză, în baza analizei de risc care este cuprinsă în documentațiile specifice - Politica de prevenire a accidentelor majore, Raportul de securitate, Planul de urgență internă - transmise autorităților competente de la nivel județean.

### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și institutii publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada.
- mentinerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosința a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

<p>CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA</p> <p>ANEXA LA AVIZUL NIC C.T.A.T.U. PRAHOVA</p> <p>Nr. 2502 din 21.12.2020</p> <p>Arhitect <i>[Signature]</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-se interzic centrele de colectare fier vechi.

#### Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

#### Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- 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 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

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

-panourile solare se vor orienta conform proiect de specialitate ;

#### Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-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 incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

#### 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 conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

#### Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

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

- în toate cazurile **retragerile laterale** fata de limitele parcelei vor fi de minim **5,00 metri** ;

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

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

- distanța se poate reduce la jumătate din înaltime, 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 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 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;





- nu se admit servituți 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 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 2 a prezentului regulament;

#### **Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:**

- de-a lungul coridorului de rețele propuse se va asigura circulația pietonală de inspecție și control.
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția 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 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 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

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

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

#### **Articolul 17 - 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, sa:
    - prelungască rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
    - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA
AVIZUL NIC C.T.A.T.I. PRAHOVA
Page 41
2603
Arhitect def.

- construiasca noi rețele.

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Articolul 18 - PARCELAREA :**

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min 600 mp

Pentru sonde se accepta deschideri de minim 10 m și suprafețe minime de 150 mp.

**Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

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

**Articolul 20 - 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 afla 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 21- 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;

**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	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.

ANEXA  
 AVIZUL NIC C.T.A.T.U. PRAHOVA  
 Nr. 2503 din 21.12.2020  
 Arhitect șef.

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 22- 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 accese 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 fașii plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație >>

#### Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

-împrejmuirea la DN 1A va fi transparentă, decorativă, eventual dublată de gard viu, cu H maxim = 2,4 m, iar spre celelalte limite, pentru separarea unor servicii funcționale și a proprietăților pot fi opace cu H maxim = 2,4 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 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, 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. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

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

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;



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

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

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

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități industriale de producție nepoluante, depozite, etc.  
- institutii și servicii;

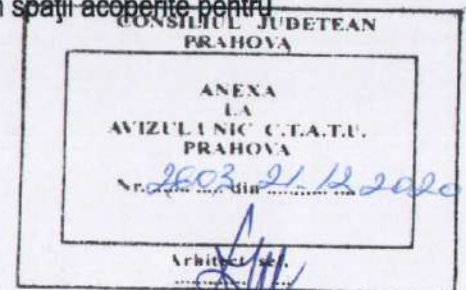
#### Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;  
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);  
- echipare edilitară;  
- gospodărie comunala;  
- circulații interioare, parcuri;  
- căi de comunicație rutieră și parcuri;  
- căi de comunicație pietonală;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;  
- depozite și anexe industriale;  
- servicii pentru unități industriale;  
- mori;  
- atelier auto;  
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanentă sau securitatea unităților;  
- cabina poarta;  
- construcții administrative , sedii de partid, sedii de sindicate, fundatii, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, 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 publica-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, pietre civice, pietete pentru intalniri publice;



- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunală (platforma precolectare deseuri industriale )
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

#### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă 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 național, 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.
- Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/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 proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
  - rampa de transfer deșeuri se va amplasa la 200 m față de zonele de locuit;

Se vor respecta prevederile 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;

Pentru stabilirea distanțelor adecvate față de se parcurg următoarele etape:

- a) determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
- b) identificarea elementelor teritoriale vulnerabile din zonele de impact;
- c) stabilirea compatibilității teritoriale în zonele de impact;
- d) preluarea distanțelor adecvate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 și instituirea de reglementări specifice.

La promovarea unui proiect de investiții sau a unui plan de amenajare a teritoriului sau de urbanism, autoritățile responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul și autoritățile competente pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016 se asigură că distanțele adecvate față de sursele potențiale de risc stabilite conform prezentei metodologii sunt luate în considerare în cadrul procesului de elaborare, avizare și aprobare a respectivelor proiecte de investiții sau documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Determinarea și reprezentarea grafică a zonelor în care se pot manifesta consecințele unui accident major, denumite în continuare zone de impact, din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se fac de către operatorii ce exploatează sau dețin amplasamentele în

cauză, în baza analizei de risc care este cuprinsă în documentațiile specifice - Politica de prevenire a accidentelor majore, Raportul de securitate, Planul de urgență internă - transmise autorităților competente de la nivel județean.

#### **Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe și institutii ( învățământ, sănătate);
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada.
- mentinerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosința a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

#### **Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- 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 interzisa amplasarea unor unități poluante

### **CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

- 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 incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

#### **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 conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

#### **Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

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

- în toate cazurile **retragerea fata de limitele laterale** ale parcelei va fi de minim **3,00 metri** pentru servicii si minim **5,00 metri** pentru industrie;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (in special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

CONSILIUL JUDEȚEAN  
PRAHOVA

ANEXA  
LA  
AVIZUL NIC C.T.A.T.U.  
PRAHOVA

2023 din 21.12.2020

Arhitect șef.

Page 46

- respectarea distantelor 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 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 14 – ACCESE CAROSABILE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituți 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 prevăzute 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 2 a prezentului regulament;

#### **Articolul 15 – 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 regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotari), 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**

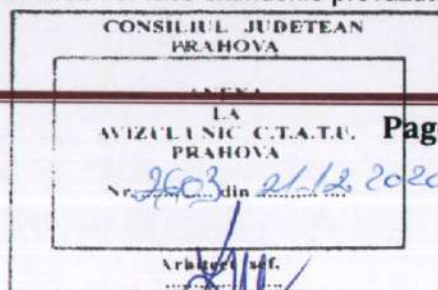
#### **Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

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

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

#### **Articolul 17 - 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, sa:
  - prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Articolul 18 - 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. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp**

2. Pentru institutii și servicii

**a. deschidere la strada - min. 15 m**

**b. suprafața minimă a parcelei - min 500 mp**

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele 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 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

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

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **12 m** la cornișă și **14 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+3**;

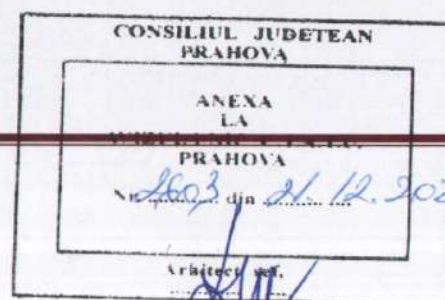
#### **Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**

- 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 afla 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 împrejuriri**

**Articolul 21- PARCAJE :**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesita parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparatii, cât și în timpul funcționarii 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, fundatii, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali 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, fundatii, 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 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 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 industriale	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 22- 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 plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separatie față de alte subzone și unități teritoriale de referinta.

- 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 syndicate, culte, fundatii, organizații neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizații neguvernamentale, asociatii, agentii, 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 accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcelele 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. Reglementări urbanistice– căi de comunicație >>

#### Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile spre strada vor fi semiopace și vor avea înalțimi 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 maxima 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 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%;

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

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

- 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, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

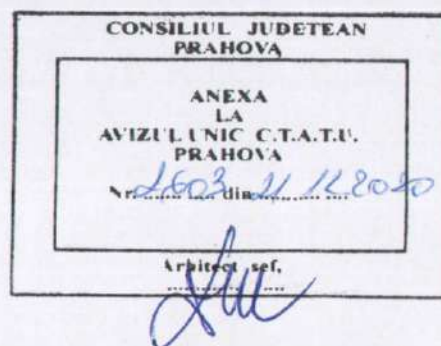
Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;



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

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2;



## A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ❖ A- zona unități agricole;

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități agricole;

#### Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produse care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala;
- circulații interioare, parcarri;
- cai de comunicație rutieră și parcarri;
- cai de comunicație pietonală;



### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități agricole destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor alte activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- unități pentru cercetare agricolă;
- pepiniere;
- sere/solari;
- servicii pentru 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 asigură permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- 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 (platforma precolectare deseuri);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

-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 );

#### **Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor agricole;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectarii zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului judetean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectarii 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 daca construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu impiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, 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 să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanta mai mica de 2,0 m fata de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitara conform normelor în vigoare;

#### **Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe și institutii publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada.
- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosința a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

#### **Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.
- este interzisa amplasarea unor unități poluante
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integritatii și funcționalitatii spațiului aferent domeniului public.

### **CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

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



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

#### **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:**

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** ale parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- pentru silozuri, grajduri și adaposturi 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);
- silozurile și depozitele de cereale vor respecta între ele distanța de minim **1,00 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;
- 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 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**

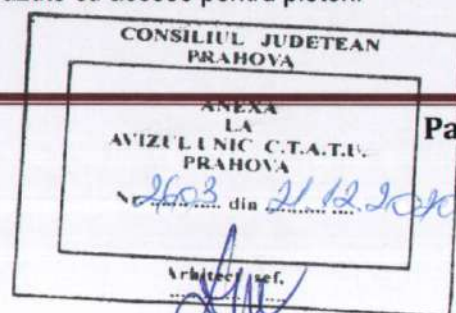
#### **Articolul 14 – ACESE CAROSABILE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,80 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 15 – ACESE PIETONALE:**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;



- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca părți componente, odata 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 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate exista rețele de energie electrica, gaze, telefonie și apa.

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

#### Articolul 17 - 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 să 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 datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

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

- în cazul exceptional 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 distante minime de 30 m între fantani și fose septice;**
- în momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala - pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât** obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);

- mareasca după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

- construiasca noi rețele.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### Articolul 18 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minima a parcelei - min. 1000 mp

#### Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maxima admisa nu va depăși 6 m la cornisa și 8 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

#### Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale și să tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;



- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

### Publicitate

- în situația în care, pe fațada sau pe calcanul unei clădiri, 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 fațada sau calcanul respectiv;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;

Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:

a) pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă 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. Fața de planul vertical al fațadei, 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 plantății 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 fațadei 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 plantății de aliniament;

d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor 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 fațada 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 fațada unui spațiu comercial se va diferenția față de firma 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 semnalizarea rutieră 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.

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

#### Articolul 21- 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;

#### 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





	<p>-un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;                  -un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;                  -un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.                  Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.</p>
Constructii industriale și agricole	<p>activități desfasurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;                  activități desfasurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;                  activități desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.</p>

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 22- 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 accese 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 23 - 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 - piatră, 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 accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

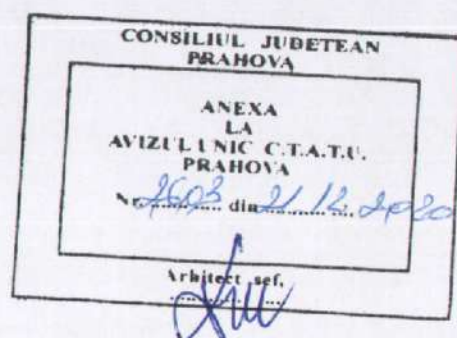
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

-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 să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;  
Amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stațiilor, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

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

**Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;**

**Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.5;**



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

- ❖ SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- ❖ SP2 – subzona sport și agrement;

**Articolul 2 – FUNCȚIUNILE DOMINANTE ale zonei/subzonelor** sunt recreerea, plantatii ornamentale și de protecție pentru SP1 (parcuri, scuaruri publice, plantatii de aliniament, plantatii de protecție), pentru SP2 activitățile sportive (terenuri de sport și jocuri în aer liber, sali de sport).

**Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE** sunt:

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

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

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

##### **SP1**

- spații plantate;
- amenajări 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
- 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), alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zona de agrement;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement și parc;

##### **SP2**

- sunt admise: amenajări 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, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- servicii publice, comerț,alimentație publică;
- oglinzi de apă;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare



- circulații carosabile și pietonale, parcaje
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

**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 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

**SP2**

-panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/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 proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

#### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

**SP1 SP2**

- locuințe și instituții

- unități industriale și agricole

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejurare a lacasurilor de cult;

-se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

**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;

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

#### Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

-nu e cazul;

#### Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

**SP1 SP2**



- se interzic orice interventii 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 vegetatiei;
- 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 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

**SP2**

##### Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi 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 vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția 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 longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

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

#### Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-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 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

#### Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

**SP1 SP2**

-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 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

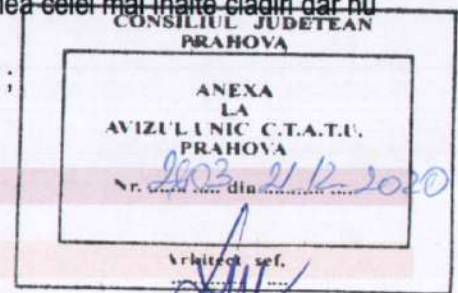
**SP1 SP2**

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața spațiului verde respectiv.

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



- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- anexele se pot alipi clădirilor 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 14 – ACCESE CAROSABILE:

**SP2**

- 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 carosabilă separată de cea pietonală;
  - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

**SP1 SP2**

- se va asigura accesul din circulațiile publice locale (pentru întreținere, aprovizionare) ;
- pentru activitățile complementare admise, urmează 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 amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor care generează trafic pietonal vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- 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 2 a prezentului regulament;

#### Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

**SP1 SP2**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula 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 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 siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

**SP1 SP2**

- În localitate există rețele de energie electrică, rețele de gaze, telefonie și apă.
- 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 funcționale 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 corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

#### Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

**SP1** **SP2**

- 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).

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### Articolul 18 - PARCELAREA :

**SP1** **SP2**

-persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;

**SP1**

-suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim 300mp;

**SP2**

-suprafața 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 să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

#### Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

**SP1**

-cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă admisă nu va depăși **3 m** la cornișă și **4 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

-înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;

**SP2**

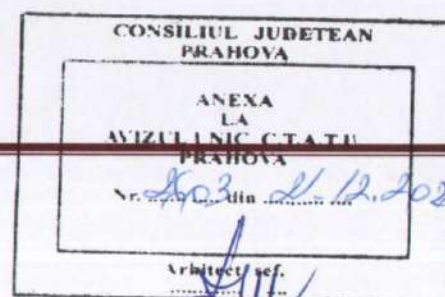
- înălțimea maximă admisă nu va depăși **8 m** la cornișă și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;

#### Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;

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

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



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

**Articolul 21- 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 amenajări sportive vor fi prevăzute 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 restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră 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 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;
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

-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 22- SPAȚII VERZI :**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicație >>;

**Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :**

- SP2** - împrejuririle 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, împrejuririle 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 împrejuririlor 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 împrejuririle 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 împrejuririlor 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;
- SP1** - spre deosebire de parcuri și gradini, scuarurile și fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul carora, pe o distanța de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;
- SP1 SP2**
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încat să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>>;

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

##### Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

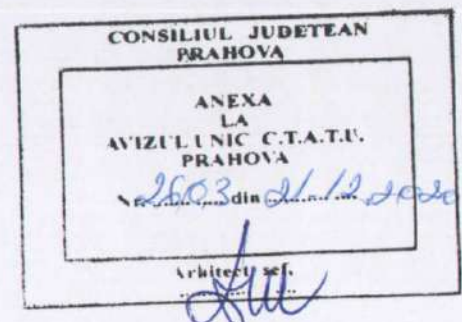
**SP1** - POT maxim – 10%

**SP2** - POT maxim – 25%

##### Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**SP1** - CUT maxim – 0,1

**SP2** - CUT maxim – 0,25



## GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona GC cuprinde cimitirele de pe raza comunei Gura Viteoarei.

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

GC -Zona gospodărie comunală;

**Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ** este reprezentată de cimitire;

**Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE** sunt:

- construcții pentru prestari servicii în legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;
- spatii verzi amenajate și perdele de protecție;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- cimitire;
- biserica, clopotnita;
- capela mortuara;
- casa/sala pentru praznice;
- incinta pentru aprins lumanari;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- circulații carosabile, pietonale;
- parcaje;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate și perdele de protecție;



#### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se va asigura, conform normelor sanitare, o zona de protecție de **50.0** metri față de locuințe;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci ( între **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 după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii;
- pentru desființarea cimitirului este necesara obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- in cazul cimitirelor infiintate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă 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;
- spatiul tehnic care să asigure temperatura de pana la 15°C, premergator ceremoniei funerare;
- existență unei surse de apa utilizabile;
- WC-uri;
- spatiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
- spatii verzi, arbusi, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

#### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrari de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate.
- este interzisa orice construcție sau amenajare care să greveze asupra funcționalitatii suprafeței cimitirului;

#### Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

#### Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de activitate/construcție care nu este reglementata la utilizări permise;

### CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

#### Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- 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 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

#### Articolul 12 – 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 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona mormintelor se amplaseaza la minim 5 m față de imprejurimi; aceasta fasie se utilizeaza ca zona verde de protecție, cu plantatie inalta;
- distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și posteroara ale parcelei este de minim 10 m;
- clădirile administrative se vor retrage față de limita posteroara la o distanța egala cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- distanța minima între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Articolul 14 – ACESE CAROSABILE:

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

#### Articolul 15 – ACESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline siguranțe a deplasării, îndeosebi în relatie 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 legislatia 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 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

În localitate exista rețele de energie electrică 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 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :**

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apa din rețeaua publică sau în cazul alimentarii cu apa nepotabila - pentru udat 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 spatiu 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 18 - PARCELAREA :**

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

#### **Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

- cu excepția instalațiilor de iluminat, a bisericii și clopotnitei, înălțimea maxima admisă nu va depasi 4 m la cornișă și 6 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;
- Pentru biserici se admite maxim 10 m la cornișă și 14 m la coama
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

#### **Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**

- 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 fatada principala;
- 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 împrejuriri**

#### **Articolul 21- PARCAJE :**

- 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;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor și clientilor;
- pentru construcțiile de cult numarul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

#### **Articolul 22- SPAȚII VERZI :**

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totala a cimitirului;



- se vor asigura plantatii de protecție pe 3 registre și trei randuri, pe o distanță de 5 m de la împrejurire înspre interiorul incintei;
- la cimitirele înfiintate noi gardul se dublează cu o perdea de arbori.

#### **Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :**

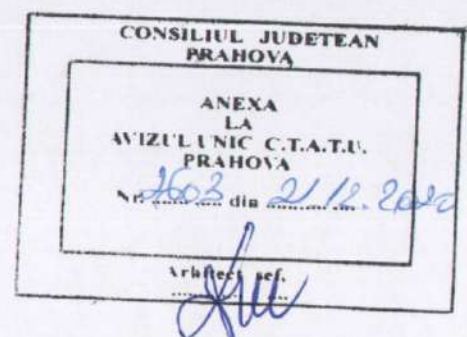
- cimitirele se împrejmuesc cu gard;
- împrejmurile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înalțimi de **2,00 metri**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala a accesului;
- împrejmurile laterale și posterioara vor fi preferabil opace cu înalțimi maxime de 2,5 m;
- 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 împrejmurile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- 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;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmurilor 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;

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

#### **Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = 10%**

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

#### **Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 0,1**



## TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TE -Zona echipare edilitară;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este reprezentată de: construcții și rețele edilitare.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- circulație carosabilă și pietonală ;
- spatii verzi aferente și de protecție;

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze;
- circulație carosabilă și pietonală ;
- spatii verzi aferente și de protecție;

#### Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietatii;
- lucrari de organizare de santier cu condiția desfiintarii acestora după darea în funcțiune a obiectivului.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

#### Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrari de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructura fără acceptul administratorului de rețele;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale 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 mărimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de către detinatorii acestora, dar cu interzicerea:
  - a) utilizării îngrasamintelor naturale și chimice;
  - b) utilizării substanțelor 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 mărimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica, pentru culturi de plante perene, de plante paioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apa;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitara cu regim sever sunt interzise:
  - a) utilizarea îngrasamintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;



- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesita lucrări de îngrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;
- d) pasunatul;

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- interdicție de construire pana la obținere aviz administrator rețele în zona de protecție a echipamentelor-edilitare;

#### **Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- orice fel de construcție care nu respectă normele sanitare în vigoare și servituțiile impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decat celei pentru echipare edilitară;
- nu se accepta 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 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul;

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

- rețelele edilitare se amplaseaza 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 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :**

- nu este cazul;

#### **Articolul 12 – 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 13 – 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;
- clădirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevăzute în **Ordinul 119/2014** ;

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:**

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

#### **Articolul 15 – 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, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului local;



-pentru alte categorii de construcții decat locuințe sau obiective de utilitate publica, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, după obținerea avizelor organelor specializate să :

- prelungeasca rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
- mareasca, după necesitati, capacitatea rețelor publice existente;
- construiasca noi rețele.

#### **Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :**

- rețelele edilitare aparțin domeniului public. După realizarea rețelilor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administreaza 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 apa, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obtinute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suporta în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spatiul de depozitare a deseurilor din activități;

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Articolul 18 - PARCELAREA :**

- nu e cazul pentru rețele;
- pentru alte construcții admise parcela trebuie să satisfaca exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primeasca, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servituțiile care îl greveaza).

#### **Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :**

- înlățimea maxima admisă nu va depasi 8 m la cornișă și 10 m la coama , regim maxim de înălțime propus P+1;
- pentru instalațiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat;

#### **Articolul 20 - 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 împrejuriri**

#### **Articolul 21- 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 spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje;

#### **Articolul 22- SPAȚII VERZI :**

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

#### **Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :**

- împrejmuirile pentru zonele de echipare tehnico-edilitară vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maxima va fi determinata de ratiuni de securitatea exploatarii;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta;
- 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%;

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

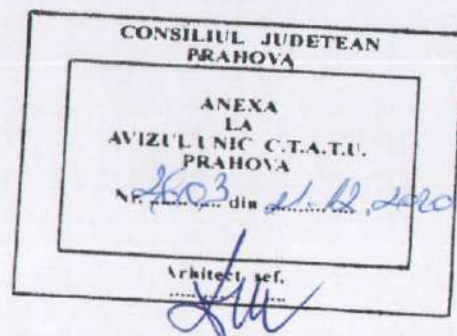
- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;

-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;

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

**Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 50%.**

**Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 1**



## DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

DS -Zona cu destinație speciala;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este reprezentată de: construcții și rețele edilitare.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

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

### CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- autorizarea se va face ținând cont de "Ordinul MDRAP nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".

- autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, va face ține cont de prevederile Legii nr.50/1991, art. 43 lit. A), cu privire la autorizarea construcțiilor cu caracter special și 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 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 25%.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 0,25

