

PROIECTANT DE SPECIALITATE :
S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. INFRAVIA DESIGN S.R.L.

COD PROIECT: G002

TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS PLOPENI – JUDETUL PRAHOVA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

PROIECTANȚI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. INFRAVIA DESIGN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

PROIECTANT: URBANIST MIRUNA CHIRITESCU

BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PLOPENI**

DATA: **2018**

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR:	Inginer ADRIAN SIMION
SEF PROIECT:	Urbanist MIRUNA CHIRITESCU
PROIECTANT URBANISM:	Urbanist MIRUNA CHIRITESCU
PROIECTANTI RETELE EDILITARE:	Inginer CARSTEA CONSTANTA
PROIECTANT DRUMURI:	Inginer RADU MARIAN
REDACTARE GRAFICA:	Urbanist MIRUNA CHIRITESCU
	Economist MALINA NEAGU
	Inginer ADRIAN CHIRITESCU

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

PIESE DESENATE

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU

1	Incadrare in teritoriu	1:25 000
---	-------------------------------	-----------------

P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI

2	Situatia existenta - Disfunctionalitati	1:5 000
---	--	----------------

2A	Strategia de dezvoltare spatiala	1:20 000
----	---	-----------------

P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

3	Reglementari urbanistice – Zonificare	1:5 000
---	--	----------------

P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA

4.1	Reglementari – Ehipare edilitara – Alimentare cu apa, canalizare	1:5 000
-----	---	----------------

4.2	Reglementari – Ehipare edilitara – Alimentare cu gaze, energie electrica	1:5 000
-----	---	----------------

P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

5	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
---	--	----------------

P6 –REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

6	Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie - Profile	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
I.DISPOZIȚII GENERALE	5
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3. DOMENIU DE APLICARE	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA	
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI	
PUBLIC.....	9
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	11
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	14
IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	16
L - ZONA LOCUINTE.....	27
L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINTE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	38
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	49
ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	57
SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT.....	65
GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	73
TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ.....	77
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII.....	81
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	88
TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.....	88
TF - TERENURI FORESTIERE.....	92
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	95
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	98
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	101
ANEXA 1 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de	
Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996	102
ANEXA 2 – Conditii de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de către	
acestea vecinatatilor	105
ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati in regulamentul local de urbanism al orasului Plopeni.	110
ANEXA 4 – Regulamente locale de urbanism ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate pe	
teritoriul orasului Plopeni	115

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 orasului Plopeni.

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 apararea interesului public.

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru oras Plopeni, stau în principal :

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *Ordinul 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*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);*
- *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 – apă;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul 839/2009 privind „Normele de aplicare a legii 50/1991” cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodaria localitatilor urbane si rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile si completarile ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG nr. 114/2007 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 70/2013;
- Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei”;
- Ordinului MDRAP/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 actual al orasului Plopeni precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General, în interiorul teritoriului administrativ al orasului Plopeni. Regulamentul contine totodata, în capitolul **T** reguli cu privire la teritoriul extravilan al orasului Plopeni.

3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupurilor de baza ale orasului Plopeni, cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate în teritoriul administrativ al orasului.

3.3. Corelari cu alte documentatii - Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile generale ale Planurilor Urbanistice Zonale avizate si aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotarari ale Consiliului Local al Comunei **Blejoii** in ANEXA

4. Pentru eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere documentatiile de urbanism de tip PUZ sau PUD aprobate anterior PUG si se vor aplica regulile prevazute de catre acestea. Acolo unde nu s-au prevazut reguli se vor aplica reglementarile din cadrul documentatiei PUG. Scara la care s-a lucrat documentatia PUG nu permite preluarea tuturor reglementarilor de detaliu din cadrul documentatiilor de tip PUZ sau PUD.

3.4. Zonificarea funcționala a orasului Plopeni s-a stabilit în functie de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcționala este prezentata în planșa <<nr.3 Reglementări urbanistice-zonificare>> și face parte integrantă din RLU și PUG și este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

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

3.5. Teritoriul intravilan al orasului Plopeni a fost împărțit în **14 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 sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte

din suprafață ;

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Orasul este imprejmuit de paduri care apartin de Ocolul Silvic dar si de proprietari privati – padurea Margineanca.

Suprafetele impadurite au fost pastrate cu categoria de folosinta specifica existenta in extravilan si intravilan. S-a propus, extinderea spatiilor plantate pe malul raului Teleajen cu rol de protectie si stabilizare, dar si cu rol ambiental.

4.2 Pentru terenurile cu vii si livezi, scoaterea din circuitul agricol se va putea face cu respectarea legii 244/2002 a vitei si vinului si Legii nr. 348/2003 a pomiculturii.

4.3 Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zona de protectie a raului Teleajen, valea Bacului, valea sub Teis, Valea Recea si Valea Vochitei se realizeaza in conditiile respectarii prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997 cu completarile ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei) si cu avizul AN Apelor Romane

S-a stabilit zona de protectie a raului Teleajen de **30,0 m** si **5,0 m** pentru vai.

4.4 Zone construite protejate : « **(1)** Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin(1).

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

4.4.1. Interventiile asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

Prin studiul istoric s-a stabilit zona de protectie in jurul sitului arheologic clasat. Acestea se regasesc in plansa 3. Reglementari urbanistice – Zonificare.

Obiecte de patrimoniu în localitate

Lista Monumentelor Istorice instituita de L. 422-2001 si elaborata de MCC (2004), revizuita in 2010 de MCPN, consemneaza urmatorul sit arheologic:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	PH-I-s-B-16200	Cetate	Oras Plopeni	Poiana „La Cetate” („Cetatea Fetii”)	Sec. VI-V a. Chr.

Cladiri cu valoare arhitecturala

Zonele urbanistice și arhitecturale identificate în studiul istoric reprezintă elemente valoroase ale specificului local de colonie muncitorească interbelică, organizată pe principii care astăzi sunt abandonate.

În studiul istoric de fundamentare P.U.G. au fost remarcate *20 de clădiri având valoare istorică și arhitecturală*. Pentru clădirile identificate se recomandă păstrarea învelitorilor originale din plăci ceramice. Se interzice înlocuirea învelitorilor din plăci ceramice, cu învelitori din tablă, sub forma unor unități de țiglă.

Se recomandă păstrarea și repararea placajelor de cărămidă ale fațadelor clădirilor și utilizarea acestui tip de finisaj pentru eventualele edificii care urmează să se ridice în vecinătatea acestor două zone amintite.

Situri arheologice

Pentru situl arheologic clasat ca monument s-a instituit zona de protectie conform Legii nr. 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice - de 500 m, datorita pozitionarii in afara localitatii.

4.4.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in **incinta monumentului delimitata topografic**, inscris pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul (4.8.1.)

4.4.3. In cazul descoperirii intamplatoare a unor **materiale arheologice** in zone afectate sau nu de investitii (**Potrivit O.G. nr. 43/2000**), administratia publica are obligatia sa semnaleze aceasta, Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Dambovita.

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

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

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

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

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

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

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

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

In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale : « (1) **Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.**

(2) In sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. »

Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiata in plansele nr. 2 – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI » si nr. 3. – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA » ; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de

fundamentare « STUDIU GEO – RISCURI NATURALE ORAS PLOPENI » , care face parte integranta din PUG.

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

5.1.1. Riscul seismic : nu exista elemente naturale care pot stimula fenomenul de instabilitate; **risc hazard** : podurile care traverseaza artere importante de circulatie, conductele care transporta gaz.

5.1.2. Riscul de inundabilitate :

- Paraul Teleajen.

5.1.3. Riscul de instabilitate

- Nu exista;

5.1.4 Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu **conditia eliminarii factorilor naturali de risc** prin lucrari specifice (lucrari hidrotehnice pentru aparare maluri – raul Teleajen), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si alte organisme interesate, dupa caz.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice : « (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, *prin riscuri tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren, ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin.(1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. »

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiuate in Plansele nr. 3 –« Reglementari Urbanistice-Zonificare » si nr.4 « Reglementari - echipare edilitara » ,sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice si **limitarea efectelor** acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

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

Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de **alimentare cu apa** , conform HG 930/2005.

Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de **instalatii de telecomunicatii**.

Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de **instalatii de gaz**.

Se instituie servitute de utilitate publica pentru tronsonul drumurilor clasificate : DJ 102, DJ 100D, si se preiau culoarele de siguranta si protectie conform O.G. nr. 43/1997.

Se instituie servitute de utilitate publica pentru tronsonul caii ferate si se preiau culoarele de siguranta si protectie conform aviz C.N.C.F. „CFR” .

Se condicioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului deținătorului/administratorului.

Se instituie zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementar cf. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Distanta pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Se condicioneaza autorizarea construirii in zonele de protectie pe baza normelor sanitare de obtinerea unei notificari de la Directia de sanatate publica - Prahova.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , și în planșele care însoțesc regulamentul local de urbanism (UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA UTR 1 – UTR 14), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul Orasului Plopeni.

6.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli. Acestea sunt evidențiate, de asemenea în planșele care însoțesc regulamentul local de urbanism -nr.3 “Reglementari Urbanistice-Zonificare” și în planșele pe UTR – ri (UTR.1 – UTR 14) din capitolul VI.

6.3. Diviziunea intravilanului s-a făcut în 14 unități teritoriale de referință.

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționari;
 - (2) regimul de construire;
 - (3) înălțimea maximă admisă.

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

- Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere 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);

6.4 Regulamentul este structurat în următoarele **zone și subzone**:

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **IS** –subzona institutii si servicii
- **ISm** –subzona institutii si servicii in zona construita protejata – obligativitate obtinere aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Prahova;
- **ISi**- subzona institutii si servicii cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **ISf**- subzona institutii si servicii - obligativitate obtinere aviz CFR;
- **ISif**- subzona institutii si servicii cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ - obligativitate obtinere aviz CFR;
- **ISs** - subzona institutii si servicii - obligativitate obtinere aviz DSP;

L - ZONA LOCUINȚE

- **Li** –subzona locuințe individuale;
- **Lim** – subzona locuințe individuale in zona construita protejata – obligativitate obtinere aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Prahova;
- **Lii** - subzona locuințe individuale cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **Liis** - subzona locuințe individuale cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ - obligativitate obtinere aviz DSP;
- **Lif** - subzona locuințe individuale - obligativitate obtinere aviz CFR;
- **Lifs** - subzona locuințe individuale - obligativitate obtinere aviz CFR si DSP;
- **Lis** - subzona locuințe individuale - obligativitate obtinere aviz DSP;
- **Lc** –subzona locuințe colective;
- **Lci** - subzona locuințe colective cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **Lcm** –subzona locuințe colective in zona construita protejata – obligativitate obtinere aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Prahova;
- **Lcf** –subzona locuințe colective - obligativitate obtinere aviz CFR;

L/IS – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **Li/IS** - subzona mixtă locuințe individuale, instituții și servicii;
- **Li/ISa** - subzona mixtă locuințe, instituții și servicii – obligativitate obtinere aviz AN Apele Romane - SGA si obligativitate cercetarea arheologica preventiva;
- **Lc/IS** - subzona mixtă locuințe colective, instituții și servicii;

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

- **ID** –subzona unitati industriale si depozitare;
- **IDf** –subzona unitati industriale si depozitare amplasate in zona de obligativitate obtinere aviz CFR;
- **IDI** –subzona unitati industriale si depozitare cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **IDif** –subzona unitati industriale si depozitare cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ - obligativitate obtinere aviz CFR;

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

- **ID/IS** –subzona zona mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii;

- **ID/ISi** – subzona zona mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii cu interdicție de construire provizorie până la elaborare PUZ;

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT

- **SP1**- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- **SP1m**- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție în zona construită protejată – obligativitate obținere aviz Direcția Județeană Pentru Cultura Prahova;
- **SP2** – subzona sport și agrement;

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

- Ccr – subzona cai de comunicație rutieră;
- Ccf - subzona cai de comunicație feroviara;
- Ccfm - subzona cai de comunicație feroviara -obligativitate obținere aviz Direcția Județeană Pentru Cultura Prahova;

ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

TF – TERENURI FORESTIERE

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Conținutul Regulamentului pentru fiecare zona și subzona

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

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

În cap. 1 - Generalități detaliaza :

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

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

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

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 împrejurii în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

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

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);

IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII (UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7)

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de institutii publice și serviciile de interes general al orasului Plopeni; în plansa nr.3 Reglementari urbanistice-zonificare sunt reprezentate prin culoare (rosu) .

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- **IS** –subzona institutii si servicii
- **ISm** –subzona institutii si servicii in zona construita protejata – obligativitate obtinere aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Prahova;
- **ISi**- subzona institutii si servicii cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **ISf**- subzona institutii si servicii - obligativitate obtinere aviz CFR;
- **ISif**- subzona institutii si servicii cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ - obligativitate obtinere aviz CFR;
- **ISs** - subzona institutii si servicii - obligativitate obtinere aviz DSP;

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (liceu, grădinițe, scoli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sanatate (spilal, clinica, dispensar,cabinete medicale, farmacie, cresa, centru de plasament);
- construcții de cultura (sala polivalenta, casa de cultura, cămîn cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- 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, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre;sedii; servicii profesionale: birou avocatura, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);

- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni, hostel;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru cofetărie și panificație;
- 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 ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- 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

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț , parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC);
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- 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 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;
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- 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;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;

- pentru obiective de investitii noi, inclusiv pentru documentatii de urbanism P.U.Z. si P.U.D. ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 metri se va obtine aviz de la „ Serviciul de telecomunicatii speciale”.

-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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile reprezentand sedii ale autoritatilor administrației publice locale și centrale, precum și ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfășoara în interiorul sedilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile aflate în stare avansata de deteriorare, în situatia în care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

-Pentru orice fel de lucrări de intervenție, întreținere, protecție și amenajare în zonele construite protejate propuse se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Prahova. Intervențiile propuse asupra construcțiilor care au generat instituirea zonelor construite protejate A, B, C, marcate în planul A446/2 cu culorile albastru, ocră și verde, se vor face doar în baza unui proiect elaborat la nivelul întregului obiect de arhitectură, indiferent de regimul de proprietate al acestuia, cu identificarea intervențiilor care se situează în afara proiectului original. Propunerile vor trebui să elimine aceste construcții parazitare, iar acolo unde nu este posibil, din motive de stabilitate și rezistență, fundamentate de expertiza tehnica, se vor propune în mod obligatoriu variante de modificare și/sau integrare în caracteristicile construcției originare, variante care vor face obiectului avizului MCC/DJC Prahova.

-Lucrările de eficiență energetică a clădirilor care au generat zonele construite protejate se vor realiza astfel încât să nu afecteze volumul, finisajele exterioare și materialele originare.

-La emiterea autorizațiilor de construire în zonele construite protejate să se planteze cel puțin doi stejari în incintă, pentru reconstituirea contextului original al coloniei Uzinelor Mărgineanca. Se recomandă ca Primăria Plopeni să realizeze un plan de plantare general ca fundament al plantărilor menționate anterior la condiții.

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

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

Pentru zonele construite protejate propuse se instituie următoarele reguli:

- Este interzisă parcelarea și modificarea utilizării condominiale originare

- Este interzisă realizarea de lucrări de eficientizare energetică a construcțiilor care au generat zona construită protejată care conduc la alterarea volumului, materialelor și finisajelor originare. Se interzice realizarea de termosistem la exteriorul anvelopei construcțiilor, peste finisajele originare, cu înlocuirea acestora sau cu modificarea elementelor arhitecturale originare.
- Este interzisă delimitarea prin împrejurimi a terenurilor utilizate de către proprietari / chiriași diferiți
- Este interzisă ridicarea construcțiilor cu caracter provizoriu în zona vecină a aliniamentului la stradă.
- Este interzisă amplasarea garajelor sau a platformelor acoperite pentru garaje pe zona vecină a aliniamentului la stradă

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 insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
 - In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.
- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru toate incaperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de însorire de o ora și 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- 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 la minim 5,00 m;
- pentru constructiile existente se va pastra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- cand construcțiile se executa independent, picatura 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 cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **5,00 metri**.
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanta 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;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanatare vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.**
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- cale 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, 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 depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

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 recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții 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;**

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

- condițiile de construibilitate sunt:

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

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

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

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuita;
- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis daca acestea nu se afla in zone construite protejate.

Intervențiile asupra clădirilor existente care fac obiectul protecției vor avea la bază un proiect de arhitectură unitar, elaborat la nivelul întregii clădiri, bazat pe expertiză tehnică și pe un studiu istorico-arhitectural în vederea constatării intervențiilor realizate în timp, proiect prin care se va urmări revenirea (acolo unde este cazul) la arhitectura originală a clădirii (fațade - goluri uși și ferestre, acoperiș - formă, aspect, materiale - tencuieli, zugrăveli, tâmplărie exterioară uși și ferestre și cromatică originare)

Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape.
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor zugrăveli - culori de camuflaj.
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.
- Se interzice modificarea gabaritului clădirii
- Se interzice autorizarea intervențiilor și lucrărilor cu caracter individual.

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 suprafetelor 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 fațada corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al 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 plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul 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 plantatiei 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 semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitenta;
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 :

-stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;
-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ 102, DJ 100D 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, 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, 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 masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat 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

-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 :

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ 102, DJ 100D și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ.

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

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

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

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

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

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

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 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 proiectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>;

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.

- Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile 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;

-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. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;
 - 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 tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
 - în situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
 - se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- La nivelul zonelor construite protejate se permit:
- Sunt permise împrejuriri din gard viu a grădinilor de fațadă h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției
 - Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
 - Sunt permise împrejuriri cu caracter provizoriu a grădinilor de fațadă executate din plasă de sârmă pe stâlpi metalici, h. max. 1,20m
 - Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

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

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50% sau conform PUZ aprobat

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.

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.

Pentru construcții de cultura procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 70%.

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2,0 sau conform PUZ aprobat

L - ZONA LOCUINȚE (UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 10)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: în funcție de modul de ocupare și utilizare a terenului, în orasul Plopeni se întâlneste mai multe subzone de locuit:

- **Li** –subzona locuințe individuale;
- **Lim** – subzona locuințe individuale în zona construită protejată – obligativitate obținere aviz Direcția Județeană Pentru Cultură Prahova;
- **Lii** - subzona locuințe individuale cu interdicție de construire provizorie până la elaborare PUZ;
- **Liis** - subzona locuințe individuale cu interdicție de construire provizorie până la elaborare PUZ - obligativitate obținere aviz DSP;
- **Lif** - subzona locuințe individuale - obligativitate obținere aviz CFR;
- **Lifs** - subzona locuințe individuale - obligativitate obținere aviz CFR și DSP;
- **Lis** - subzona locuințe individuale - obligativitate obținere aviz DSP;
- **Lc** –subzona locuințe colective;
- **Lci** - subzona locuințe colective cu interdicție de construire provizorie până la elaborare PUZ;
- **Lcm** –subzona locuințe colective în zona construită protejată – obligativitate obținere aviz Direcția Județeană Pentru Cultură Prahova;
- **Lcf** –subzona locuințe colective - obligativitate obținere aviz CFR;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

-locuințe;

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) și continuu (cuplat);
- împrejmuiri;
- anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor;
- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, patule, fanar, bucătării de vară, dependințe, magazie, etc.;
- sere/solarii pentru consum propriu;
- 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;

Lc,Lci,Lcm,Lcf -locuinte colective;

- spatii comerciale la nivelul parterului care sa deserveasca zona;
 - strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (in subsol);
 - subsoluri ;
 - spatii verzi amenajate pentru joaca si agrement, sport, scuaruri, perdele de protectie ;
 - retele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat ;

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Li,Lim,Li,Lis,Lif,Lifs,Lc,Lci,Lcm,Lcf

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare si fata de canale de imbunatatiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- pentru locuintele colective existente nu se admit extinderi pe verticala decat pe baza unui Plan Urbanistic Zonal;
- pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 5 camere de cazare;
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- servicii, comerț cu amănuntul , farmacie (cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața construită desfasurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atraga mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție);
- nu se admit anexe pentru creșterea animalelor decat cu condiția ca acestea să fie de companie;
- 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 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 panta mare identificate în plansa - 3. Reglementari urbanistice-zonificare prin elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;
- 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;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- orice intervenție asupra uneia din construcții cu valoare arhitecturală/ ambientală (conform plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare) se va aviza de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „ Serviciul de telecomunicații speciale”.

-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.”;

Lc,Lci,Lcm,Lcf

- se permite schimbarea destinației apartamentelor existente (bloc de locuințe colective), numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16 și cu acordul vecinilor), de exemplu:cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, etc.

Lis,Lifs

-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;

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

Li,Lim,Lii,Liis,Lif,Lifs,Lc,Lci,Lcm,Lcf

-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 anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;

-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 înconjurare a lacasurilor de cult;

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

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

Li,Lim,Lii,Liis,Lif,Lifs,Lc,Lci,Lcm,Lcf

- pentru toate clădirile de locuit care se vor amplasa în zona de protecție sanitară se va obține aviz de la Direcția de Sănătate Publică – PRAHOVA și se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ;

-Pentru orice fel de lucrări de intervenție, întreținere, protecție și amenajare în zonele construite protejate propuse se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Prahova. Intervențiile propuse asupra construcțiilor care au generat instituirea zonelor construite protejate A, B, C, marcate în planul A446/2 cu culorile albastru, ocru și verde, se vor face doar în baza unui proiect elaborat la nivelul întregului obiect de arhitectură, indiferent de regimul de proprietate al acestuia, cu identificarea intervențiilor care se situează în afara proiectului original. Propunerile vor trebui să elimine

aceste construcții parazitare, iar acolo unde nu este posibil, din motive de stabilitate și rezistență, fundamentate de expertiza tehnică, se vor propune în mod obligatoriu variante de modificare și/sau integrare în caracteristicile construcției originare, variante care vor face obiectului avizului MCC/DJC Prahova.

-Lucrările de eficiență energetică a clădirilor care au generat zonele construite protejate se vor realiza astfel încât să nu afecteze volumul, finisajele exterioare și materialele originare.

-La emiterea autorizațiilor de construire în zonele construite protejate să se planteze cel puțin doi stejari în incintă, pentru reconstituirea contextului originar al coloniei Uzinelor Mărgineanca. Se recomandă ca Primăria Plopeni să realizeze un plan de plantare general ca fundament al plantărilor menționate anterior la condiții.

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;
- orice fel de construcții în zonele cu alunecări de teren

Pentru zonele construite protejate propuse se instituie următoarele reguli:

- Este interzisă parcelarea și modificarea utilizării condominiale originare
- Este interzisă realizarea de lucrări de eficientizare energetică a construcțiilor care au generat zona construită protejată care conduc la alterarea volumului, materialelor și finisajelor originare. Se interzice realizarea de termosistem la exteriorul anvelopei construcțiilor, peste finisajele originare, cu înlocuirea acestora sau cu modificarea elementelor arhitecturale originare.
- Este interzisă delimitarea prin împrejurări a terenurilor utilizate de către proprietari / chiriași diferiți
- Este interzisă ridicarea construcțiilor cu caracter provizoriu în zona vecină a aliniamentului la stradă.
- Este interzisă amplasarea garajelor sau a platformelor acoperite pentru garaje pe zona vecină a aliniamentului la stradă

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

-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 solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

-În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

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

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- 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:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuințe și minim 5,00 m pentru alte funcțiuni;
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs

- locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limită 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 cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- 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 lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente;

Lc, Lci, Lcm, Lcf

- locuințele se vor amplasa în regim izolat;
- retragerea față de limite laterale va fi 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 cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce;
- se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare propuse prin PUZ-urile aprobate;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;

-pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai puțin important;

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

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

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca 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 si 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

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

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;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitati acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru parcelările prin care se obtin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea solutie de echipare colectiva (apa și canalizare);

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- realizarea extinderilor sau mariri de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizeaza după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor 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 exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finantare a rețelilor 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 pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

1. – **Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs**

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 instituții 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;

Lc, Lci, Lcm, Lcf

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min 750 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 funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

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

- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

- ❖ în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs

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

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate ;

Lc, Lci, Lcm, Lcf

-înlățimea maximă admisă nu va depăși **18 m** la cornișă și **20 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+4+M** sau conform PUZ aprobat;

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- se admite subsol, demisol

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

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

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fațada principala;
- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuita;
- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis daca acestea nu se afla in zone construite protejate.

Intervențiile asupra clădirilor existente care fac obiectul protecției vor avea la bază un proiect de arhitectură unitar, elaborat la nivelul întregii clădiri, bazat pe expertiză tehnică și pe un studiu istorico-arhitectural în vederea constatării intervențiilor realizate în timp, proiect prin care se va urmări revenirea (acolo unde este cazul) la arhitectura originală a clădirii (fațade - goluri uși și ferestre, acoperiș - formă, aspect, materiale - tencuieli, zugrăveli, tâmplărie exterioară uși și ferestre și cromatică originare)

Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape.
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor zugrăveli - culori de camuflaj.
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.
- Se interzice modificarea gabaritului clădirii
- Se interzice autorizarea intervențiilor și lucrărilor cu caracter individual.

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 suprafetelor 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 fațada 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 plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul 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 plantatiei de aliniament;

-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, forma sau dimensiune;
 - în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;
- În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

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

Articolul 21- PARCAJE :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- 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 DJ 102, DJ 100D și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare ;
Construcții de sanătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți 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 locuință; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuință colectivă;

- 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 :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs, Lc, Lci, Lcm, Lcf

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ 102, DJ 100D și a grădinilor de fațadă 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 comerciale	5%
Construcții de sanătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%

Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%
Constructii de locuințe	30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- 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;
- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor pastra curțile înierbate;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice– cai de comunicație >>;
- La nivelul zonelor construite protejate se permit:
- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

Li, Lim, Lii, Liis, Lif, Lifs

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 metrii**;
- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală împrejmuirile vor fi din uluș de lemn, prelucrat cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțimea de max. 1,20 și transparentă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt luate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);
- 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 interzisă a se folosi 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- cai de comunicație >>;

-împrejmuirile cu caracter temporar se aproba numai în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice în lucru, etc.;

Lc,Lci,Lcm,Lcf

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** transparente și preferabil dublate de gard viu;
- pentru locuințele colective ce depășesc P+4 nu se admit împrejmuiri decât decorative, transparente de maxim 1,00 m.

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Sunt permise împrejmuiri din gard viu a grădinilor de față h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției
- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
- Sunt permise împrejmuiri cu caracter provizoriu a grădinilor de față executate din plasă de sârmă pe stâlpi metalici, h. max. 1,20m
- Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

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

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li,Lim,Lii,Liis,Lif,Lifs

- (POT) maxim - **35 %** sau conform PUZ aprobat .

Lc,Lci,Lcm,Lcf

- (POT) maxim - **30 %** sau conform PUZ aprobat .

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

Li,Lim,Lii,Liis,Lif,Lifs

- (CUT) maxim – **1,05** sau conform PUZ aprobat.

Lc,Lci,Lcm,Lcf

- (CUT) maxim – **1,50** sau conform PUZ aprobat.

L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII (UTR 1, UTR 6, UTR 12)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

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

L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **Li/IS** - subzonă mixtă locuințe individuale, instituții și servicii;
- **Li/ISa** - subzonă mixtă locuințe individuale, instituții și servicii – obligativitate obținere aviz AN Apele Române - SGA și obligativitate cercetarea arheologică preventivă;
- **Lc/IS** - subzonă mixtă locuințe colective, instituții și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- locuințe ;
- instituții și servicii;

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- locuințe ;
- construcții administrative (sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar medical, farmacie, creșă, azil bătrâni);
- construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafură, salon de înfrumusețare; etc) ;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;

- sere/solarii;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piete civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate , parc, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban ;
- 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

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț , parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- 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 se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- anexe pentru creșterea animalelor cu condiția ca acestea să fie de companie;
- 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 (prescripții detaliate se regăsesc la „Articolul 20 - Aspectul Exterior Al Construcțiilor”);
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „ Serviciul de telecomunicații speciale”.

-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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosința a obiectivului;
- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile reprezentand sedii ale autoritatilor administrației publice locale și centrale, precum și ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfășoara în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile aflate în stare avansata de deteriorare, în situatia în care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- Interventiile asupra construciilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;
- se interzic clădirile cu subsol în zona inundabila pana la realizarea lucrărilor hidrotehnice de aparare maluri;
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislatiei 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:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:
 - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
 - In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.
- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformeaza astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- 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:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuinte si minim 5,00 m pentru alte functiuni;
- pentru constructiile existente se va pastra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Li/IS, Li/ISa

- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care exista o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **3,00 metri**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanta 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 ;

Lc/IS

- locuințele se vor amplasa în regim izolat;
- retragerea față de limite laterale va fi 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 această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală această distanță se poate reduce;
- se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare propuse prin PUZ-urile aprobate;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și 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 – ACCESE PIETONALE:

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- cale și accesele pietonale se autorizează de regulă ca 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

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

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

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

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

- realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Li/IS, Li/ISa

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii 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 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.**
 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 funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

- ❖ în zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectarii prevederilor prezentului regulament în privința 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;

Lc/IS

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafata minima a parcelei - min 750 m

c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectarii prevederilor prezentului regulament în privința 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 :**Li/IS, Li/ISa**

- înălțimea maxima admisa nu va depăși **11 m** la cornisa și **13 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2** sau conform PUZ aprobat;

Lc/IS: - înălțimea maxima admisa nu va depasi **15 m** la cornisa si **17 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2** sau conform PUZ aprobat;

Li/IS, Li/ISa, Lc/IS

se admite subsol, demisol

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**Prescripții generale****Li/IS, Li/ISa, Lc/IS**

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrón, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din strada;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuita;
- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădiri sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

Publicitate

Li/IS, Li/ISa

- 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 fațada 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. Față 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 plantăției 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 plantăției de aliniament;
- 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 semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;
- În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

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

Articolul 21- PARCAJE :

Li/IS, Li/ISa

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin

promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ 102, DJ 100D 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, 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, 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 desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata 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; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuința colectivă;

-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 :

Li/IS,Li/ISa,Lc/IS

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ 102, DJ 100D și a grădinilor de fațadă 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, arbusti, 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
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%
Constructii de locuințe	30%

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

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

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

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

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

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

Li/IS, Li/ISa

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 posterioare 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 stradă pot avea un soclu opac de maxim **0,60 metri**;

- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală împrejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înalțimea de max. 1,20 și transparentă;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din

beton sau caramida finisate cu tencuieli 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 împrejmirilor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);

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

-aspectul împrejmirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

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

-împrejmirile cu caracter temporar se aproba numai în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice în lucru, etc.;

Lc/IS

Împrejmirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmirile vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** transparente si preferabil dublate de gard viu;

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

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

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li/IS, Li/ISa

- (POT) maxim - **35 %** sau conform PUZ aprobat.

Lc/IS

- (POT) maxim - **50 %** sau conform PUZ aprobat.

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.

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)-

Li/IS, Li/ISa

(CUT) maxim – **1,05** sau conform PUZ aprobat.

Lc/IS

(CUT) maxim – **1,5** sau conform PUZ aprobat.

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE (UTR 5, UTR 8, UTR 13)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID - zona unități industriale și depozitare;
 - ID –subzona unitati industriale si depozitare;

- **IDf** –subzona unitati industriale si depozitare amplasate in zona de obligativitate obtinere aviz CFR;
- **IDi** –subzona unitati industriale si depozitare cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ;
- **IDif** –subzona unitati industriale si depozitare cu interdictie de construire provizorie pana la elaborare PUZ - obligativitate obtinere aviz CFR;

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 (rampe de pre colectare deseuri industriale);
- circulații interioare, parcuri;
- cai de comunicație rutieră și parcuri;
- cai 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 (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- parcuri petroliere, sonde;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- străzi și trotuare;
- circulație rutieră în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- construcții aferente echipării edilitare;
- gospodărie comunala (rampe pre colectare 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 județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- 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 proprietati, 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;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „ Serviciul de telecomunicații speciale”.
- 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic centrele de colectare fier vechi.

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică.În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

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 încât 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:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<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 comunicare pentru parcare de autovehicule;

Articolul 11 – 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 la minim 5,00 m;

- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

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 **retragerile laterale și retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **2,00 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;

-respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;

- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;

- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.

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

-caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

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

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- de-a lungul coridorului de rețele propuse se va asigura circulația pietonală de inspectie și control.
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- cale 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

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

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

Articolul 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:

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. 20 m

b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp

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

Articolul 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** sau conform PUZ aprobat;

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 află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei 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 fațada 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. Față 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 plantăției 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 plantăției de aliniament;
- 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 firmă prin culoare, formă sau dimensiune;
 - în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;
- În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile 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;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

număr minim de locuri de parcare:

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

	locuri la masa.
Constructii industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

Articolul 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	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 :

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare;

- 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 tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

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

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

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

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

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

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

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

ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII (UTR 1, UTR 6, UTR 8, UTR 14)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID/IS –subzona zona mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii;
- ID/ISI – subzona zona mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii cu interdicție de construire provizorie până la elaborare PUZ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități industriale de producție nepoluante, depozite, etc.
- instituții 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 (rampe de pre colectare deseuri industriale)
- circulații interioare, parcuri
- cai de comunicație rutieră și parcuri;
- cai 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 permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative , sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri;
- 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, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii profesionale: birou avocatura,; ateliere (de reparații încălțăminte, 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 angajații zonelor industriale);
- circulații interioare
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;

- spații verzi, perdele de protecție;
- spații de circulație pietonală, piete civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunala (rampe de pre colectare 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 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.
 - oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- 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;
 - panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
 - pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „ Serviciul de telecomunicații speciale”.
 - 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții (învățământ, sănătate);
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

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

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respecta 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 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 prevazute 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 comunicare pentru parcare de autovehicule;

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 la minim 5,00 m;
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

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

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

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

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

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

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

2. Pentru instituții și servicii

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 mp**c. adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei**

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

- condițiile de constructibilitate 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 admisă nu va depăși **12 m** la cornisa și **14 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 află în relații de co-vizibilitate;

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

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei 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. Fata 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 plantăției 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 plantăției 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 firmă prin culoare, formă sau dimensiune;

- în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;

- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;

În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

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

număr minim de locuri de parcare:

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

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

Articolul 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 totodata linii de separatie 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 (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	20%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%

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

- 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 fasiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicare >>

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

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

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;

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT (UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Aceasta zona este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, parcuri), cu acces limitat (stadion), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivităților).

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT

- SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- SP1m- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție în zona construită protejată – obligativitate obținere aviz Direcția Județeană Pentru Cultura Prahova;
- SP2 – subzona sport și agrement;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE DOMINANTE ale zonei/subzonelor sunt recreerea, plantații ornamentale și de protecție pentru SP1 (parcuri, scuaruri publice, plantații de aliniament), pentru SP2 activitățile sportive (stadion).

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

SP1,SP1m- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, bănci), locuri de joacă;

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

SP1,SP1m

- spații plantate;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantații de protecție la pârauri și râuri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare
- adaposturi, 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, săli de sport cu anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă, terenuri de sport.
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- amenajari de parcuri și scuaruri;
- servicii publice, comerț, alimentație publică;
- oglinzi de apă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare
- circulații carosabile și pietonale, parcaje
- 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,SP1m 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 cainii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

SP1,SP1m - 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;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1,SP1m 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 sedii;
- 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 interzisa în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- SP1,SP1m** - nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apa
- să nu produca taieri sau vatamari ale arborilor și arbuștilor, deteriorari ale aranjamentelor florale și ale gazonului;
- taierea arborilor și arbuștilor se poate face conform legislației în vigoare;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- 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.
- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

SP1,SP1m **SP2**

- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;
- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

SP2

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii 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 pereții 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:

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-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:

SP1,SP1m **SP2**

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 2,00 m;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

SP1,SP1m **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 alina 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,SP1m **SP2**

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

- pentru activitățile complementare admise, urmează a se realiza, de regulă, 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 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 – ACCESE PIETONALE:

SP1,SP1m **SP2**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca 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

SP1,SP1m **SP2**

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

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea 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,SP1m **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,SP1m **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 maximi;

SP1,SP1m

-suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim 500mp;

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

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

SP1,SP1m

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maxima admisa nu va depăși **3 m** la cornisa și **4 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;
- înălțimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

SP2

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maxima admisa nu va depăși **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1**;
- înaltimea tribunelor nu va depăși **12 m**

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;
- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

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 alta destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațada 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 minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fațadei, firmele vor putea iesi în consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioara a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor iesi din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioara a plantatiei 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, forma sau dimensiune;
 - în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să puna 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 semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitenta;

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 împrejurii

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.

număr 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 adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de 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 garda vor fi înierbate și plantate cu 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;
- 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 – cai 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 împrejurimilor 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 tencuieli 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 împrejurimilor 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, profile metalice plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- SP1,SP1m** - 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 distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pământului pe trotuare;
- SP1,SP1m SP2**
- amplasarea împrejurimilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

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

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

SP1,SP1m - POT maxim – 10%

SP2 - POT maxim – 25%

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

SP1,SP1m - CUT maxim – 0,1

SP2 - CUT maxim – 0,5

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (UTR 10)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

GC -Zona gospodărie comunala;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este reprezentata de cimitire;

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- activități de prestari servicii în legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabila și pietonală;
- spații verzi amenajate și perdele de protecție;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- cimitire;
- clopotnita;
- capela mortuara;
- casa/sala pentru praznice;
- incinta pentru aprins lumanari;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- activități de prestari servicii în legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- 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;
- se permit reparatii,restaurare, extindere biserici;

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate.
- este 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:

- nu e cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul în incintă numai dintr-o circulație publică;
- pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

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

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

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- se vor asigura puncte de apa din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă nepotabilă - pentru udat și îngrijit mormintele și spațiile verzi- în sistem propriu se vor obține avizul sanitar și avizul AN Apele Române - SGA;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă 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 :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **4 m** la cornisa și **6 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P**;
- 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 fațada principală;
- sarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcție de forma edificiului;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

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

Articolul 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;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

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 plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului;
- se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei rânduri, pe o distanță de 5 m de la împrejurime înspre interiorul incintei;

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00** metri;
- împrejurimile laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi maxime de 2,5 m;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejurimile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

-în 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 a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
-se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea înprejmurilor în culori pastelate;
-în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metaliceplasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

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

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

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

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

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ (UTR 1, UTR 3, UTR 6, UTR 7, UTR 9, UTR 11)

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 ;
- spații 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 apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze;
- circulație carosabilă și pietonală ;
- spații 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 proprietății;
- lucrări de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în funcțiune a obiectivului.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „ Serviciul de telecomunicații speciale”.
- 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de rețele;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - b) utilizării substanțelor fitosanitare;
 - c) irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasării grajdurilor și cotelor de animale și a depozitării de gunoier animalier;

- e) pasunatului și înșilozarii nutreturilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară 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 sanitară și hidrogeologică, pentru culturi de plante perene, de plante paioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:
 - a) utilizarea îngrășamintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
 - b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - d) pasunatul;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- interdicție de construire până la obținere aviz administrator rețele în zona de protecție a echipamentelor-edilitare;
- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

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

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

Articolul 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 2,00 m;
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- de regula amplasarea rețelilor 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 publică;

- se va asigura accesul de-a lungul rețelor pentru interventie;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevazute 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 depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului local;

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

- prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele edilitare aparțin domeniului public. După realizarea rețelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;

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

- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;

- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul pentru rețele;

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

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **8 m** la cornisa 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 împrejurimi

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 spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje;

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

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

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- împrejmuirile pentru zonele de echipare tennico-edilitară vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maxima va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatarei;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- 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 tencuieli 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 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

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII (UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 13, UTR 14)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie:
- drumuri judetene - 20 m;
- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zona de protectie a caii ferate trebuie sa respecte:
- zona de siguranta – 20m
- zona de protectie -100m

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- Ccr – subzona cai de comunicatie rutieră;
- Ccf - subzona cai de comunicatie feroviara;
- Ccfm - subzona cai de comunicatie feroviara -obligativitate obtinere aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Prahova;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este de construcții și amenajări pentru cai de comunicație

Ccr - rutiera;

Ccf,Ccfm –feroviara;

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

Ccr **Ccf,Ccfm** - circulatie pietonala

-rețele tehnico-edilitare;

-spatii verzi;

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

- circulatie pietonala;

- circulatie rutiera;

-rețele tehnico-edilitare;

-spatii verzi

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

Ccr – circulatie carosabila, intersectii la nivel, trotuare,alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii si treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, etc), lucrari de terasament;

Ccf,Ccfm - constructii si amenajari, instalatii necesare si specifice activitatilor feroviare;

- statie de cale ferata;

- gara;

- spatii administrative aferente caii ferate;

- comerț;
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;
- plantatii de protecție, parapeti de protecție;
- circulație rutieră, circulație pietonală, santuri, rigole parcaje, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugiu pentru călători, mobilier urban (cos de gunoi, bănci,etc), lucrări de terasament;

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

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

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

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

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

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

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

-amplasarea pe strazi a stălpilor pentru instalații, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;

-pe trotuarele/spațiile pietonale cu o lățime de cel puțin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promotionale, specifice activității desfășurate de beneficiarul publicității, în următoarele condiții:

a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;

b) amplasarea panoului este permisă numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității și numai pe durata programului zilnic de funcționare a acestuia;

-pe stâlpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizări rutiere și indicatoare de circulație se pot amplasa panouri peste cota minimă de +4,00 m de la sol;

-pe un stâlp se poate amplasa un singur panou, iar proiecția la sol a panoului se va situa în afara gabaritului carosabilului;

-panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafața maximă de 2,20 mp se amplasează la o distanță de cel puțin 25,00 m între panouri;

-în situația în care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse în orice combinație, distanța dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;

-sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare;

-de-a lungul drumurilor de interes județean conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în următoarele condiții:

a) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;

b) cu distanță de minimum 50,00 m între 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;

c) în afara curbilor cu vizibilitate redusă;

d) la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate;

- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:

- a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;

- b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;

- c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;

- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;

- 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.”;

- in spatiile plantate din intersecțiile aferente Ccr se vor permite doar lucrari aferente Ccr si elemente decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulatie;

- in spatiile plantate din intersecțiile aferente Ccr se vor permite doar lucrari aferente Ccr si elemente decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulatie;

Ccf,Ccfm - autorizatiile de construire pentru obiectivele ce se intentioneaza a se construi în incinta CF sau în zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte si de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu conditia obtinerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timisoara si Ministerul Transporturilor. În zona de protectie a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu conditia ca aceste constructii sau plantatii sa nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr - orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;

- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;

- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersecții pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;

Ccf,Ccfm - orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului feroviar sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a cai ferate;

- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare care obtureaza vizibilitatea barierelor;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m fata de bariere;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

Ccr Interdictii temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Ccr Ccf,Ccfm -Pentru toate lucrările si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

-Interventiile asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

-Intervențiile asupra clădirii cartate cu nr. 1 în planul A446/2 (Clădirea gării) se vor face în baza unui proiect care va urmări revenirea la arhitectura originală a acesteia - materiale, finisaje, cromatică.

Pentru orice lucrări de intervenție, protecție, întreținere asupra acestei clădiri se va obține avizul DJC Prahova.

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

Ccr - utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;

-amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

Ccf,Ccfm - utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

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

-se interzice amplasarea oricarei constructii în zona de siguranta a infrastructurii feroviare (20 m de o parte si de alta a caii ferate);

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Ccr **Ccf,Ccfm** - nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

Ccr - drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
 - amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație;
 - drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum județean și străzi în intravilan;
 Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

- 20 m din ax – la drumurile județene

Ccf,Ccfm - aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

Ccr
 - 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:

Ccr - nu este cazul;

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

- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

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

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

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibile a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, acces adecvat pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:**

Ccr

- drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum;

Cc,Ccfm

- se va asigura accesul rutier dintr-o circulatie publica pentru gara Plopeni;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

Ccr

- accesele pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

Ccf,Ccfm

- se va asigura accesul pietonal pentru gara Plopeni;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Ccr

- circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterrana si subterana a echiparii edilitare;

Ccf,Ccfm

- gara Plopeni ramane/se va racorda la retelele existente;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

Ccr Ccf,Ccfm

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Ccr

- regulile de dimensionare a cailor de circulatie sunt prevăzute in plansa <<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie>>
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica in cazul modernizarii unor strazi se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 cu modificarile si completarile ulterioare si cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;

Ccf,Ccfm

- se va pastra parcelarul existent;

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

Ccf,Ccfm

- inaltimea maxima admisa nu va depasi **6 m** la cornisa si **8 m** la coama , regim maxim de inaltime propus **P+1**;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Ccf,Ccfm

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice si a cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj;

Intervențiile asupra clădirilor existente care fac obiectul protecției vor avea la bază un proiect de arhitectură unitar, elaborat la nivelul întregii clădiri, bazat pe expertiză tehnică și pe un studiu istorico-

arhitectural în vederea constatării intervențiilor realizate în timp, proiect prin care se va urmări revenirea (acolo unde este cazul) la arhitectura originală a clădirii (fațade - goluri uși și ferestre, acoperiș - formă, aspect, materiale - tencuieli, zugrăveli, tâmplărie exterioară uși și ferestre și cromatică originare)

Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor zugrăveli - culori de camuflaj.
- Menținerea tâmplăriei exterioare
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.
- Se interzice modificarea gabaritului clădirii
- Se interzice autorizarea intervențiilor și lucrărilor cu caracter individual.

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

Articolul 21- PARCAJE :

Ccr Ccf,Ccfm

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum (de la limita zonei de siguranță conform plansei –<<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicare >>.

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

Ccr

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

Ccf,Ccfm

- nu se propus spații verzi amenajate

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

Ccr

- împrejurimile cailor de comunicare corespund aliniamentelor și sunt de regula împrejurimi decorative și transparente;
- împrejurimile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejurimile din beton sau caramida finisate cu tencuieli 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 împrejurimilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Ccf,Ccfm

- nu se admit împrejurimi;

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

Ccf,Ccfm

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): - 50%

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - 1

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

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

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

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

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

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este productia agricola.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

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

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizatia de construire pentru construcții și amenajari se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;

-realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;

-pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:

- construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricole cu suprafața construită maximă, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole, pentru mașini agricole și utilaje);
- rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
- amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări privind apararea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;

- se permit stații GSM doar în baza elaborării unui Plan Urbanistic Zonal;

-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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4 și 5;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și islazuri, pasuni și fanete cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- până la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice lucrări care alterează sau deriorează fertilitatea și structura solului;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

Articolul 11 – 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 la minim 10,00 m;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limită laterală a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealaltă limită laterală și posterioară;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
-racordarea la lucrări de îmbunătățiri funciare.

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși 3 m la cornisa și 4 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 pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;
-nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
-nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%.

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

Articolul 21- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje agricole;

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

- se mențin pomii izolați sau palcurile de arbori;

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejurimile vor fi provizorii, transparente și întreținute;

-se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala – metal și lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.

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

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.

TF - TERENURI FORESTIERE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Suprafetele împădurite din extravilanul ORASULUI PLOPENI s-au delimitat conform planșel << 3. Reglementari urbanistice-zonificare>> și se supun prevederile **art. 5 din RGU** (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă). În teritoriu se regasesc plantații și perdele de protecție în extravilan plantate în ultimii ani. Suprafetele împădurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existenței în extravilan.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TA - zona terenurilor forestiere ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este de terenuri cu regim silvic situate în extravilan.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare
- construcții și amenajări forestiere

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- vegetație forestieră
- drumuri de exploatare
- construcții și amenajări forestiere
- cursuri apă (îmbunătățiri hidrotehnice, podete, etc)
- echipamente tehnico-edilitare

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor (anexe de mici dimensiuni cu suprafața maximă de 20 mp), exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- nu e cazul .

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;
- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice lucrări care alterează sau deriorează vegetația forestieră.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

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

Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 10,00 m;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile se vor retrage cu minim 2,0 m față de limitele laterale și limita posterioară;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile forestiere.

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- parcelele pe care se admit construcții vor avea suprafața de maxim 150 mp.

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 5 m la cornișă și 7 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- materialele folosite vor fi naturale (piatră, lemn);

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

Articolul 21- PARCAJE :

- nu e cazul;

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

- se menține toată vegetația existentă;

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

- nu se admit împrejurimi;

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) – 0,5.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

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

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

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ este de: construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

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

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;
- regularizari de curs ape;
- lucrări hidrotehnice
- poduri și modernizari de poduri.

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Romane și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentatia de autorizare.
- 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu exceptia celor specificate la articolul 4.

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- în zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții pana la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectarii Legii 10/1995
- la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obtinute.
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor, inscris în evidenta cadastrala și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- nu este cazul;

Articolul 11 – 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:

- nu este cazul;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarile de agregate minerale (balastiere);

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- nu este cazul;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

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

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

Articolul 21- PARCAJE :

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

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

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

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Teritoriul este traversat de o axa importanta de circulație rutiera DJ 102, de o cale ferata și de o trama de drumuri de exploatare/ferostierte.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluenta, siguranța);

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- terenuri ocupate de caii de comunicație rutieră;
- terenuri ocupate de cai de comunicație feroviara;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este de: construcții și amenajări pentru cai de comunicație rutieră și feroviara.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fasii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- rețele tehnico-edilitare - situate de-a lungul drumurilor;
- spații plantate.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- rețeaua de drumuri din extravilan (autostrada, drum județean, comunal, local și de exploatare agricolă) intersecții la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare;
- plantații de protecție, parapeti de protecție;

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- împrejurimile și construcțiile vor respecta profilele de drum conform <<Plansa 6. Reglementări urbanistice –cai de comunicație>>;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după execuția drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Plansa 6. Reglementări –cai de comunicație>>;
- amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existentei acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
- 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 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obținează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

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

- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: anexe gospodărești, panouri publicitare.

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:

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

-amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație

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

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-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 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

-zona drumurilor este cuprinsă între proprietățile situate de-a lungul cailor de comunicații, pentru orice categorie de drum.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

-drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor;

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

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

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, de obicei pe partea stanga; impreuna cu circulația carosabila fac parte din zona caii de comunicare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

-nu e necesara racordarea la rețele tehnico-edilitare.

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se pot realiza echipari edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilitatilor unor amplasamente din proximitate;
- 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).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

-regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redate în planșa –<<Planșa 6. 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicare >>.

- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizarii unor drumuri se va face în conformitate cu legislatia în vigoare și cu PUZ cu regulament aferent .

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-nu e cazul.

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- se propune modernizarea drumurilor.

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

Articolul 21- PARCAJE :

-nu e cazul

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se pot amenaja cu rol de protecție astfel încât să nu perturbe buna desfasurare a traficului, conform Plansei –<<Planșa 6. Reglementari urbanistice –cai de comunicare>>.

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

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

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

Întocmit de:

Urbanist Miruna Chirițescu

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



ANEXA 1 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 (cu modificările și completările ulterioare)

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare următoarele accese carosabile, pe tipuri de construcții:

Construcții administrative

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesul carosabil pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătură cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesul carosabil ce va face legătură cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

●străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor actionand în domeniul sanatații, salubritatii și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau intervențiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienti.

Constructii și amenajari sportive

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

Constructii și amenajari de agrement

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

Constructii de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numarul acceselor și conformarea lor se vor face în functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Constructii de locuințe

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m),cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

Locuintele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

ANEXA 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutiile impuse de către acestea vecinatatilor**REȚELE ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE**

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de îngheț;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protecție sanitara (10 m) pentru surse de apa și puturi de medie adâncime.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanta de protecție minima față de orice element de construcție, masurata din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

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

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respecta normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalatiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișarilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalatii și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalatii electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
naționale	52 m
judetene	50 m
comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabil 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Cladiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și caminele acestor instalații	0,6	0,6
Camine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

sa respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

TRANSPORTURI FERROVIARE

zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caii ferate

zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona să de protecție, prin care se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

cf. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare

Distanțele minime de protecție sanitara între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:
. . . 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m

25. Abatoare 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

LATIMEA ZONELORE DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apa

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

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

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

d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pamânt, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare a automata calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalatii acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de masurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalatiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sanatații publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANTA ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Latimea zonei deprotecție și siguranta
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati în regulamentul local de urbanism al orasului Plopeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie deG termeni în plus față de cei continuti în “Ghidul cuprinzând precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari și aliniamentul “de fund” care stabileste linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situatia anterioara lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; **APROBARE** - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și sustinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, după caz) se confera documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizarii lucrărilor de executie a obiectivelor de investiții.

ARIA CONSTRUITA - Aria construita sau suprafața construita a clădirii, suprafața sectiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza caruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzator masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

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

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceara unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute și procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidenta tehnica, economica și juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe harti și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control și referință ale acestuia, în

conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (dîn punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERT – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCȚII PROVIZORII - Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piete, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orase, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comuna), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnica a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supratere. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUȚII PUBLICE - Construcții și amenajări care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilitatii publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, continuta în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de continutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în panta continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasa cu pante marginite de atic;
- d) streșină lucarnelor.

MOBILIER URBAN - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PEISAJ - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul sau de unicatitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/si construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind marturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

PLAN DE MOBILITATE URBANĂ - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităților din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și marfurilor.

PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea construcției față de limitele

terenului, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții, coeficientul de utilizare a terenurilor și orientarea față de punctele cardinale.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 cu modificările și completările ulterioare (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICTIE - Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt continuate în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continuate în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurațională.

SUBZONA - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA CENTRALĂ - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONA CONSTRUIBILĂ - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALĂ - Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONA DE PROTECȚIE - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituti

de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ZONA DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

ZONA PROTEJATA - zona naturala ori construita, delimitata geografic și/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a caror protejare prezintă un interes public și declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare, modificare, funcționalitate, distante, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajari și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

ANEXA 4 – Regulamente locale de urbanism ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate pe teritoriul orasului Plopeni

Indicativ	Denumire	Beneficiar	Aviz unic	HCL
1	P.U.D. Amplasare Secție mecanică fină și montaj	Mocanu Constantin	1017/19.12.2001	
2	P.U.Z.Introducere teren in intravilan si schimbare destinatie din zona forestiera in unitati industriale-amplasare gater și depozit materiale de constructii	S.C. IRDIRO	1180/12.08.2001	59/22.09.2004
3	P.U.D. Lotizare teren pentru construire locuințe	PRIMARIA ORAS PLOPENI	1319/22.06.2006	89/31.10.2005
4	P.U.Z. Ridicare restricție de construire și schimbare destinatie din zona de locuinta de serviciu și pensiune turistică	S.C. STEJECOM S.R.L.	1490/19.12.2007	45/31.03.2008
5	P.U.Z. Modificare indicatori urbanistici și ridicare restrictie de construire pentru amplasare locuinta	Stan Dumitru	1597/12.11.2008	165/24.11.2008
6	P.U.Z. Ridicarea restrictiei de construire partial UTR 2 si UTR 3-zona comerciala preuzinala	PRIMARIA ORAS PLOPENI	1800/6.12.2010	46/20.03.2011
7	PUZ Zona rezidentiala UTR 1 și zona de agreement UTR 6	CONSILIUL LOCAL PLOPENI	1835/20.04.2011	71/30.05.2011
8	P.U.Z. rectificare suprafata intravilan UTR 12 si extindere intravilan – zona dotari tehnico-edilitare pentru reabilitare și extindere statie de epurare S=16720 mp	S.C. HIDRO PRAHOVA S.A.	2118/30.04.2014	37/29.05.2014
9	P.U.Z. Ridicarea restrictiei de construire si restructurare urbanistica – partial UTR 3	ORAȘ PLOPENI	2598/14.12.2020	15/25.01.2021
10	P.U.Z. Introducere teren în intravilan (S=173772,00mp) zona mixtă ID-S – Zona pentru industrie nepoluantă și depozite cu servicii profesionale și stabilire indicatori urbanistici	ORAȘ PLOPENI	în curs de avizare	