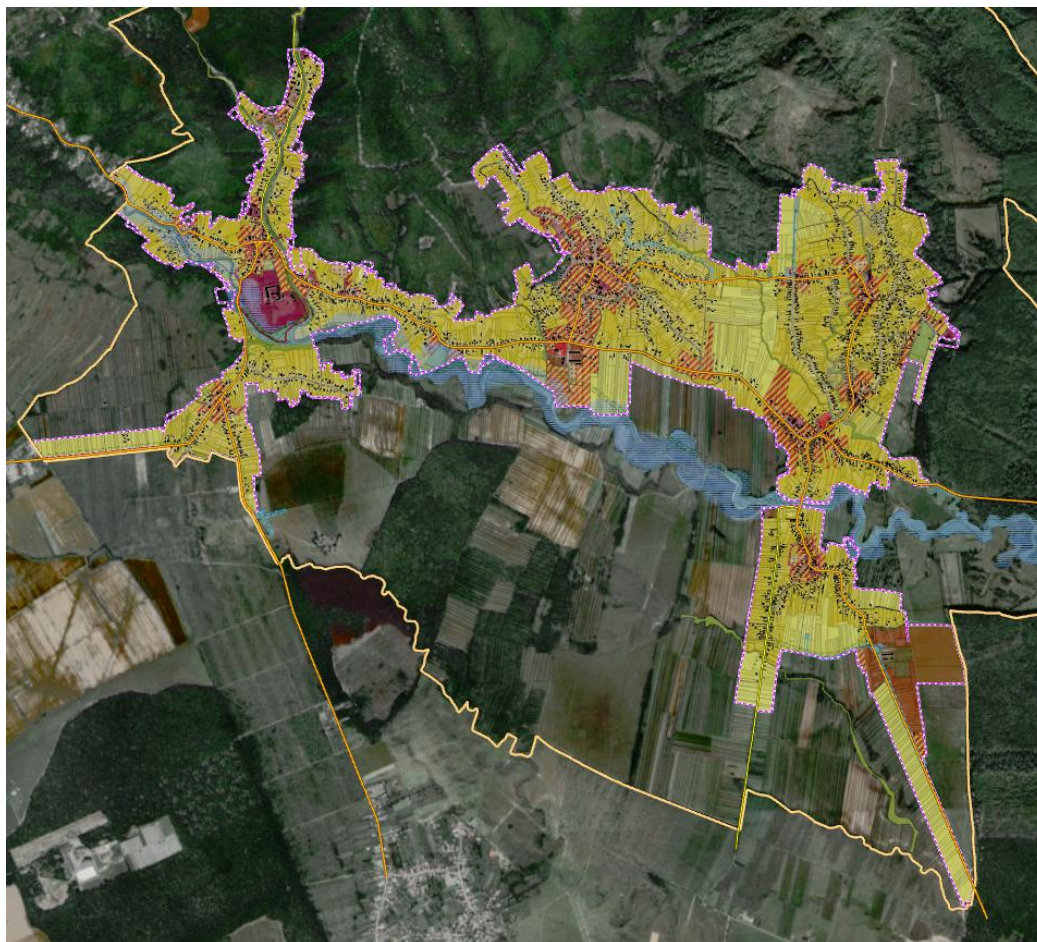


**Plan Urbanistic General
comuna Scorțeni, județul Prahova**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Volumul – II



Comuna Scorțeni



SC Urban GIS Planning SRL

Versiune preliminară - septembrie 2025

Denumire proiect: Elaborarea / actualizarea în
format GIS a documentelor de amenajarea
a teritoriului și de planificare urbană
în cadrul UAT Scorțeni, jud. Prahova

Etapă: Etapa II – P.U.G. preliminar

Denumire volum: Regulament local de urbanism

Beneficiar: Comuna Scorțeni, Jud. Prahova

Elaborator: SC Urban GIS Planning SRL

Șef proiect: Urb. C - tin Marian OLTEANU

Colectiv de elaborare: Urb. C - tin Marian OLTEANU

Arh. Petronela GRĂMADĂ

Data elaborării: Septembrie 2025



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCORȚENI

I. PRESCRIPTII GENERALE	1
I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	1
I.1.1. DOMENIU DE APLICARE	1
I.1.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	1
I.1.3. CONDIȚII DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	2
I.1.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	3
I.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
I.1.5.1. Intravilanul și terenurile agricole.....	4
I.1.5.2. Terenuri agricole din extravilan	4
I.1.5.3. Zone protejate naturale	4
I.1.5.4. Zone construite protejate	5
I.1.5.5. Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice	7
I.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	9
I.1.6.1. Parcelarea	9
I.1.6.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice	10
I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor.....	10
I.1.7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	12
I.1.7.1. Amplasarea față de drumuri publice	12
I.1.7.2. Amplasarea față de aliniament.....	13
I.1.7.3. Amplasarea în interiorul parcelei.....	13
I.1.7.4. Amplasarea construcțiilor	14
I.1.7.5. Extinderea sau inserarea de construcții noi într-un lot deja construit	15
I.1.7.6. Orientarea față de punctele cardinale	16
I.1.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	17
I.1.8.1. Accese carosabile	17
I.1.8.2. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	17
I.1.9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	17
I.1.9.1. Realizarea de rețele edilitare	17
I.1.9.2. Iluminatul public.....	19
I.1.9.3. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	19
I.1.9.4. Lucrări de utilitate publică	19
I.1.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	20
I.1.10.1. Parcaje	20
I.1.10.2. Spații verzi	22
I.1.10.3. Spațiul public.....	23
I.1.10.4. Împrejmuiți și porți.....	25
I.1.11. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR.....	25
I.1.11.1. Acoperișul	25
I.1.11.2. Pereții	29
I.1.11.3. Soclul	29
I.1.11.4. Tâmplăria și golurie.....	30
I.1.11.5. Elemente de fațadă	31
I.1.11.6. Materiale de finisaj – fațade	32
I.1.12. NORME DE PROTECȚIE SANITARĂ.....	34
I.1.12.1. Reguli cu privire la amplasarea zonelor de locuințe	34
I.1.12.2. Reguli cu privire la amplasarea zonelor de odihnă și recreere.....	34
I.1.12.3. Reguli cu privire la amplasarea adăposturilor de creșterea animalelor, unităților industriale și a altor activități ce pot crea disconfort.....	35
I.1.12.4. Reguli cu privire la amplasarea fântânilor și a alimentării centralizate cu apă potabilă	36
I.1.12.5. Reguli cu privire la îndepărtarea apelor uzate	40
I.1.12.6. Reguli cu privire la zonele de protecție sanitară	40

I.1.12.7.	Evaluarea impactului asupra sănătății populației	41
II.	DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	43
III.	PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	45
III.1.	ZONA INSTITUȚII PUBLICE – IS	45
III.2.	ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	53
III.3.	ZONA MIXTĂ.....	60
III.4.	ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	69
III.5.	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE	81
III.6.	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII	86
III.7.	ZONA SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT.....	91
III.8.	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	96
III.9.	ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ	99
III.10.	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	102
III.11.	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	104
III.12.	TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN	107
IV.	ANEXE.....	111
IV.1.	ANEXA 1 - Baza legală a aplicării Regulamentului Local de Urbanism	111
IV.2.	ANEXA 2 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism ..	113

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Scorțeni, județul Prahova.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al comunei Scorțeni.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ teritorială cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare al terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor pe întreg teritoriul comunei Scorțeni, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Prevederile regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

Se interzice avizarea sau aprobarea documentațiilor de urbanism ale căror prevederi încalcă regulile stabilite prin prezentul regulament referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, ocuparea terenurilor, regimul de înălțime, dar și legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului.

I.1.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Acesta este un regulament cadru și prezintă un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Totodată, prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate și aflate în valabilitate la momentul întocmirii prezentei documentații. În prezenta documentație au fost preluate documentațiile care respectă prevederile PUZ-ului prin care au fost aprobate. Astfel, planurile urbanistice zonale și cele de detaliu aprobate la momentul intrării în vigoare a noului PUG își vor păstra reglementările propuse, dacă acestea nu și-au depășit termenul de valabilitate înscris și au respectat soluțiile aprobate.

În cazul operațiunilor urbanistice importante caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau având o dinamică urbană accentuată, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

De asemenea, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

I.1.3. CONDIȚII DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile regulamentului local de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale.

Zonificarea funcțională a localității s-a realizat în funcție de categoriile de activități, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al comunei, fiind evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă. Funcțiunile propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților pentru atragerea investitorilor în zonă. Noile zone de activități susțin procesului de dezvoltare durabilă a localității și a creșterii calității vieții locuitorilor, a dezvoltării unui mediu economic dinamic și a unui patrimoniu natural și cultural prezervat. Toate aceste acțiuni sunt corelate cu condiționările generate de caracteristicile zonelor de riscuri naturale și tehnologice care afectează localitatea.

Regulamentul de urbanism urmărește realizarea propunerilor Planului urbanistic general și a strategiei de dezvoltare a localității. În acest sens prin condițiile de construibilitate stabilite de prezentul regulament se încurajează dezvoltarea/reconversia funcțională a anumitor zone și a anumitor funcțiuni considerate prioritare pentru dezvoltare în următorii 10 ani. Aceste zone și funcțiuni sunt stabilite de comun acord cu autoritățile locale și se bazează pe tendințele actuale de dezvoltare ale localității. Scopul dezvoltării prioritare a anumitor zone și a anumitor funcțiuni urmărește constituirea unui cadru legal și a unei baze spațiale pentru atragerea unor posibili investitori privați în scopul dezvoltării economice a localității.

1. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite având la baza prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal, și/sau a Planului urbanistic de detaliu.
2. La emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.
4. Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau

Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice (geometrii neregulate, incompatibilitate cu structura și parametrii zonei) sau acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

5. Modificarea Planului urbanistic general și a Regulamentului aferent acestuia se va realiza respectând normele stabilite în Regulamentul General de Urbanism și de Legea 350/2001, aprobarea acestor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobare specifică documentațiilor de urbanism.

I.1.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localităților;
- b) zonele construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Prevederile alineatului de mai sus nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. În vederea elaborării și finanțării noii documentații, autoritatea publică se poate asocia cu persoane fizice și/sau juridice interesate. În toate cazurile se vor respecta zonele de protecție față de magistralele de transport apă, gaze și energie electrică. De asemenea, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

I.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

I.1.5.1. Intravilanul și terenurile agricole

- Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților, excepție făcând unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului natural. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, pășuni și fânețe, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.
- Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importantă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

I.1.5.2. Terenuri agricole din extravilan

- Extinderile pe aceste terenuri vor fi realizate în momentul în care consiliul local, sau investitorii interesați își permit a realiza infrastructura necesară bunei funcționări. În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 se va realiza P.U.Z. pentru terenurile care necesită derogări de la prezentul regulament sau nu au caracteristicile fizice pentru a putea fi construite fără un plan urbanistic zonal.
- Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor cu destinație agricolă cuprinse în intravilan se va putea face conform Legii nr. 50/1991, a Legii 350/2001 în corelare cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

I.1.5.3. Zone protejate naturale

- Pe teritoriul administrativ al comunei Scorțeni nu au fost identificate arii naturale protejate
- În cazul identificării unor noi areale naturale protejate se vor aplica prevederile legislației în vigoare la momentul respectiv, referitoare la posibilitățile de construire în aceste zone.
- Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

I.1.5.4. Zone construite protejate

- Prin prezentul P.U.G. au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.
- Elementele care necesită protecție sunt atât fondul construit (cu elemente de fond construit de factură tradițională) cât și structura țesutului urban, care împreună cu elementele de peisaj natural alcătuiesc peisajul cultural al comunei Scorțeni. Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.
- Zonele de protecție a monumentelor cu valoare istorică și a siturilor arheologice sunt delimitate pe limite cadastrale în planșele de reglementări urbanistice care au fost preluate din Studiul istoric de fundamentare, respectiv din Studiul arheologic;
- În interiorul acestora acționează reglementări urbanistice specifice care urmăresc protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural situat pe teritoriul comunei (Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)
- În interiorul perimetrului zonelor protejate aferente siturilor arheologice enumerate, autorizarea lucrărilor de construcție se face numai cu condiția descărcării de sarcină arheologică.
- Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice intervențiile ce se pot efectua asupra monumentelor istorice sunt următoarele:
 - (a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - (b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - (c) amplasarea definitivă sau temporară de înprejmui, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - (d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - (e) strămutarea monumentelor istorice;
 - (f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice, se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în specificul arhitecturii locale.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (categoria A) se fac numai

pe baza și cu respectarea avizului de specialitate emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

- Lucrările de intervenție asupra monumentelor istorice de importanță locală (categoria B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului de specialitate emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova, pe baza propunerilor Comisiei Zonale nr. 8 a monumentelor istorice.
- Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor Situri arheologice ca zone de interes național.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul sitului arheologic pluristratificat / monumentului istoric – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de Ministerul Culturii, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de Direcția Patrimoniul Cultural din cadrul Ministerului Culturii, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive din cuprinsul sitului arheologic pluristratificat / monumentului istoric, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică de către Direcția Județeană pentru Cultură Prahova, în baza Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive din cuprinsul sitului arheologic pluristratificat / monumentului istoric, acestea vor fi conservate in situ și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional în aer liber, rezultatele fiind consemnate în Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă.
- În zona de protecție a sitului arheologic / monumentului istoric diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de Ministerul Culturii, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de Direcția Patrimoniul Cultural din cadrul Ministerului Culturii, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale sitului arheologic / monumentului istoric se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale sitului arheologic / monumentului istoric se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova, eliberat în urma

analizării proiectelor de către comisiile de specialitate ale Ministerului Culturii (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 8 Prahova).

- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situl arheologic / monumentul istoric, precum și cele din zona de protecție a acestuia, se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova.
- Toate piesele de patrimoniu descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (Primăriei Scorțeni).
- Se impune ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- Se impune ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica sau completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

I.1.5.5. Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice

- Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Pentru fiecare zonă afectată de riscuri naturale, delimitată conform legislației în vigoare se va institui interdicție definitivă de construire, respectiv interdicție temporară până la eliminarea cauzei ce a determinat apariția riscului. Sunt admise construcții de orice fel care au ca scop eliminarea factorilor de risc prin operațiuni specifice (îndiguiri, desecări, consolidări).
- Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări de teren, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv (conform art. 10 - Expunerea la riscuri naturale din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism G.M.-007-2000).
- Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a Consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor specializate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.
- Pentru zonele cu probabilitate medie — mare și mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:
 - amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice ce vor cuprinde calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

- se vor proiecta construcții ușoare;
 - nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc.);
 - se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
 - se vor lua masuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
 - se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
 - se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.
- Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale se recomandă amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.
 - Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor
 - În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora (conform art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism G.M.-007-2000).
 - În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.
 - Conform completărilor Ordinului MAI nr. 132/2007, obiectivele Planului de Analiza și Acoperire a Riscurilor stabilesc următoarele:
 - a) asigurarea prevenirii riscurilor generatoare de situații de urgență, prin evitarea manifestării acestora, reducerea frecvenței de producere ori limitarea consecințelor lor, în baza concluziilor rezultate în urma identificării și evaluării tipurilor de risc, conform schemei cu riscurile teritoriale;
 - b) amplasarea și dimensionarea unităților operative și a celorlalte forțe destinate asigurării funcțiilor de sprijin privind prevenirea și gestionarea situațiilor de urgență;
 - c) stabilirea concepției de intervenție în situații de urgență și elaborarea planurilor operative;
 - d) alocarea și optimizarea forțelor și mijloacelor necesare prevenirii și gestionării situațiilor de urgență.
 - Acoperirea riscurilor se va face în funcție de fiecare tip de risc specific (incendiu, inundație, cutremur etc.) pe faze de producere stabilindu-se concepția acoperirii riscurilor înainte, pe timpul și după producerea acestor.
 - Pentru noile construcții se vor respecta prevederile Hotărârii Nr. 862/2016/2016 pentru

aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

- Proiectul pentru autorizarea construcțiilor situate în zonele afectate de riscuri naturale sau tehnologice se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator Af atestat.
- Pentru zonele din intravilan afectate de riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor. Până la definitivarea hărților de risc se pot realiza investigații geotehnice aprofundate (foraje geotehnice, analize de laborator, analize de stabilitate a versanților, etc.) în urma cărora zonele impropriei construirii pot deveni zone bune de construit cu amenajări speciale, iar zonele cu amenajări se pot transforma în zone bune de construit fără amenajări. În mod obligatoriu aceste documentații vor fi avizate de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență al județului Prahova.
- În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc, se va respecta Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR).

I.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

I.1.6.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului direct la un drum public (direct sau prin servitute);
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament;
 - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.
- Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod

simultan.

- În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea reglementărilor anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- Operațiunile de parcelare se vor realiza numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

I.1.6.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. În cadrul prezentului regulament au fost precizate și detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.
- Orice derogare în ceea ce privește utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.
- În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.
- Nu se admite realizarea de noi construcții care să afecteze prin regimul de înălțime perspectivele valoroase spre clădirile cu valoare de patrimoniu sau spre elementele valoroase din punct de vedere natural.
- Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. Cota terenului natural, în cazul terenurilor care prezintă diferențe de nivel, se consideră

ca fiind cota terenului aflat la baza fațadei orientate spre aliniament.

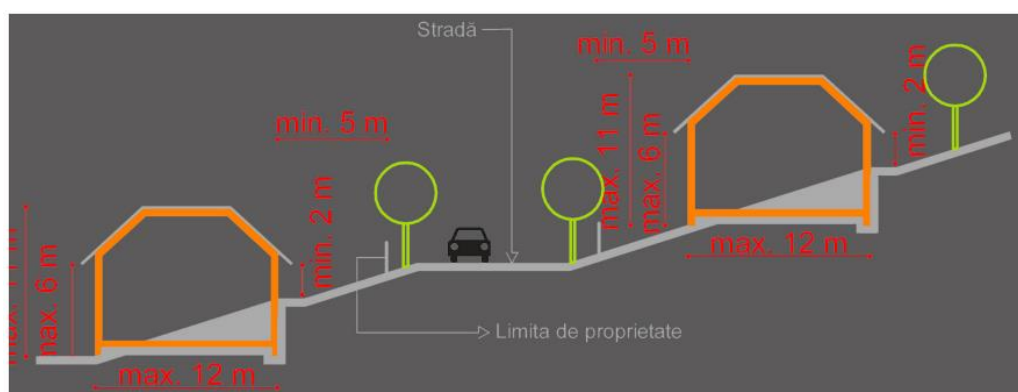
- Este permisă realizarea de demisoluri și de mansarde, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

Extras din Ghidul de arhitectură zona Prahova Subcarpatică, OAR¹

- Se recomandă ca înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile, care în mod tradițional erau adesea mai mari și mai înalte decât casa propriu-zisă. Nu se admite sub nicio formă ca anexele din continuarea clădirii principale să fie extinse peste nivelul coamei acesteia din urmă.

Regimul de înălțime recomandat pentru Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120-250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) dispuse în sistem pavilionar :

- Demisol (nivel parțial îngropat) + Parter + Etaj - potrivit pentru teren în pantă;
- Parter + Etaj + Mansardă (folosirea podului ca suprafață utilă);
- Subsol + Parter + Mansardă - potrivit pentru terenuri plane;
- Subsol + Parter + Etaj.
- Înălțimea maximă la streșină = 6 m (față de cota terenului în aval măsurată la zidul construcției) și 2 m (față de cota terenului în amonte măsurată la zidul construcției) conform „Schemei cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat”;
- Înălțimea maximă la coamă = 11 m (față de cota terenului în aval măsurată la zidul construcției) conform „Schemei cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat”;



Schemă cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat.²

Regimul de înălțime recomandat pentru Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip

¹ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 33

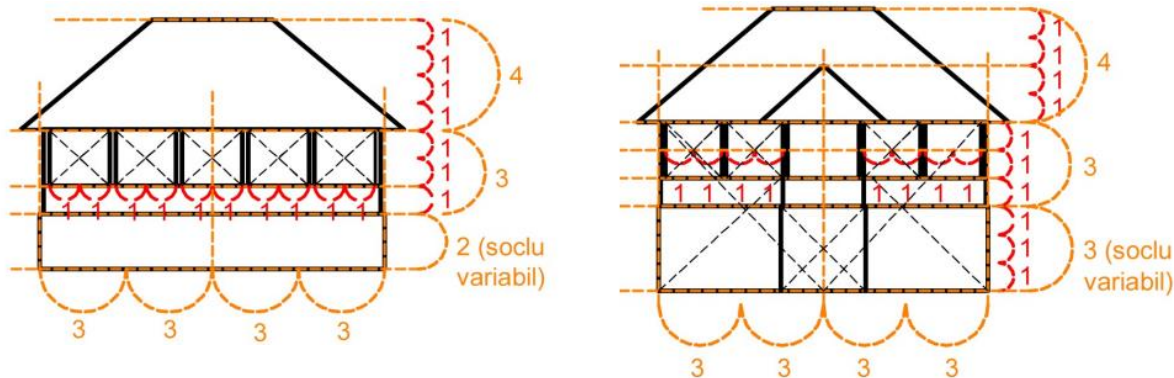
² Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 32

monovolum:

- Demisol / Subsol + Parter + Mansardă ;
- înălțimea maximă la streășină = 6 m (față de cota terenului în aval măsurată la zidul construcției) conform „Schemei cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat”;
- înălțimea maximă la coamă = 14 m (față de cota terenului în aval măsurată la zidul construcției) conform „Schemei cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat”;
- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD sau PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu, pentru justificarea oportunității intervenției.

Din punct de vedere al proporțiilor volumetrice, clădirile noi vor respecta următoarele prevederi:

- volume simple într-o compoziție unitară, eventual cu dominante;
- raportul 3/4 corespunzător pentru parter / acoperiș, respectiv etaj/ acoperiș;
- raportul cel mult 1/1 corespunzător pentru demisol/parter, respectiv parter/etaj (primul nivel al clădirii nu trebuie să fie mai mare decât cel superior);
- raportul de 2/3 până la 3/3 corespunzător pentru distanța dintre stâlpii prispei/ înălțimea liberă între stâlpi.



Scheme care prezintă raporturile dintre diferitele părți componente ale casei cu și fără foișor.³

I.1.7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

I.1.7.1. Amplasarea față de drumuri publice

- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

³ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 34

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta profilele stabilite prin PUG, dacă între timp nu au fost realizate alte documentații tehnice care să le detalieze mai mult.

I.1.7.2. Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință sau subzonă funcțională, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.
- Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție fonică, a aerului).
- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local aferent PUG, ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, alinierea clădirilor existente, împrejurimi, etc.).

I.1.7.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se dacă cerințele sau condițiile locale nu impun astfel să se asigure:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto)

- posibilitățile de acces ale mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 1,2 metri, în cazurile în care acestor lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.

I.1.7.4. Amplasarea construcțiilor⁴

- *amplasarea construcțiilor noi trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează*
- *atât în cazul zonelor construite cu lotizări carteziane, a zonelor unde clădirile sunt adunate cât și a zonelor cu tramă stradală sinuoasă se recomandă o retragere de la stradă pentru a se respecta coerența și caracterul habitatului tradițional.*
- *este necesară menținerea diversității categoriilor de folosință ale terenurilor în intravilan și anume: curți construcții alternate cu pădure, fânață împădurită, fânață, fânață cu livadă, livadă, vie, teren agricol.*
- *se recomandă evitarea defrișării zonelor împădurite din intravilan.*
- *noile clădiri și extinderile construcțiilor existente se vor amplasa retrase față de limita de proprietate spre stradă (valori specificate pentru fiecare subzona funcțională sau UTR în cadrul prezentului RLU) iar spațiul creat între stradă și construcție să se planteze.*

Amplasarea pe lot a construcțiilor se realizează, după următoarele principii:

- *clădire izolată sau construcții pavilionare Se admit și legături de circulație sub forma unor volume mici, a căror înălțime la coamă este redusă față de corpurile principale, cu retrageri față de planul corpurilor principale sau/și înălțimea la streașină;*
- *orientarea optimă după punctele cardinale – fațada principală orientată spre sud, sud-est, sud-vest*
- *Zonele de agricultură și de pomicultură extensivă să fie întrerupte la maxim 100 m lățime cu front la stradă.*
- *Construcțiile noi cu gabarit mic (<120 mp), construcțiile noi cu gabarit mediu (120-250 mp) și construcțiile noi cu gabarit mare⁵ dispuse în sistem pavilionar (peste 250 mp) - se vor*

⁴ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 14, 30 – 32

⁵ În cadrul ghidului OAR, prevederile sale fac referire la următoarele categorii de construcții:

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni, puncte comerciale-magazine.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (120-250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250-395 mp) dispuse în sistem pavilionar – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, clădiri cu funcțiune educațională (creșe, grădinițe, after-school), ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii, centre comunitare, culturale, agropensiuni etc.

amplasa, preferabil, în vatra satului, ținând cont de țesutul rural existent și de specificul local. Dacă este cazul modificării planului parcelar existent (divizare sau comasare), acest lucru se va realiza fără modificarea imaginii spațiului public.

- *Construcțiile cu gabarit mare, monovolum - Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (cf. Anexa 1 din Ghidul OAR Prahova), care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot. Se vor găsi soluții compensatorii de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului: protejarea cu perdele de vegetație, acoperirea cu iarbă, îngroparea parțială în pământ etc. Amplasarea se va justifica printr-un studiu de amplasare.*
- *Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității. Construcțiile se vor amplasa corespunzător funcțiunilor pe care le adăpostesc: funcțiunile cu scară mare, funcțiunile posibil generatoare de poluare (ferme animale, procesare de biomasă, depozite etc.), incompatibile în mod direct cu funcția de locuire - la periferia satului, în zonele de dezvoltare a acestuia, în zone cu grad mare de răsfirare, după caz.*
- *Se va urmări prioritar valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.*

I.1.7.5. Extinderea sau inserarea de construcții noi într-un lot deja construit⁶

- *În cazul extinderii unei clădiri existente se impune păstrarea caracteristicile construcției inițiale astfel:*
 - *extinderea să nu domine volumul clădirii existente;*
 - *să nu fie depășită înălțimea la streășină și la coamă în raport cu volumul existent;*
 - *acoperișul să fie în patru pante și să fie racordat la cel existent cu o înălțime la coamă mai mică sau cel mult egală cu cea existentă;*
 - *să se preia și eventual să se dezvolte prispa ca registru orizontal dominant;*
 - *să se preia forma și raportul golurilor (eventual subîmpărțirea ferestrelor);*
 - *detaaliile decorației de fațadă să fie preluate dar simplificate;*
 - *retragerea față de limita de proprietate către stradă să fie de minim 5 m (în cazul în care regulamentul local de urbanism nu prevede altceva) și să se amenajeze un spațiu verde.*

Extinderile se pot grupa în trei categorii:

Corpuri neautonome

C. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum adecvate pentru funcțiuni precum: centre de producție și de procesare de mari dimensiuni, ferme, săli de sport, depozitare, vinării etc.

⁶ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 38

- *intervențiile propuse formează corp comun cu clădirea existentă, în corpul clădirii existente (mansardare pod existent, amenajare beci)*
- *în prelungirea corpului clădiri - extinderea va avea o suprafață maximă de 50% din volumul existent;*
- *în formă de „L” - extindere prin alipirea unui corp astfel încât noul ansamblu să aibă în plan forma literei „L”. Se recomandă ca volumul alipit să se înscrie între 50% până la 100% din volumul existent.*

Corpuri autonome

- *un volum separat de cel existent unit cu un corp de legătură, distinct ca volum (cu înălțime și lățime reduse – vezi pag. 38-40 din Ghidul OAR Prahova). Corpurile de clădire propuse se pot dispune fie într-un sistem rectangular, intercalat sau sub un unghi oarecare. Se impune următoarele caracteristici ale extinderi:*
- *Amprenta maximă la sol: 8x12 m per corp; dacă există foișoare, se acceptă suplimentar cel mult 3x4 m/corp.*
- *Înălțimea maximă: la streășină ≤ 6 m (sau sub clădirea existentă), la coamă ≤ 11 m (sau sub clădirea existentă), conform amplasării în pantă, respectând schemele pentru clădirile din relief accidentat.*
- *Regim maxim de înălțime: S+P+E, S+P+E+M, D+P+M, P+E+M.*
- *Retragere minimă față de stradă: 5 m, cu plantare în spațiul rămas spre drum.*
- *Extinderile se fac cu volumetrii, acoperișuri și detalii identice cu cele ale casei originale (acoperiș cu patru pante, foișor, preluare goluri ferestre, parapet, streășină, tip de învelitoare și panta acoperișului). Suprafața vitrată împărțită cu cercevele de maxim 25x35 cm.*

Refuncționalizarea anexelor (acareturilor)

- *Refuncționalizarea anexelor casei (grajduri, fânare, ateliere, bucătării de vară) este preferabilă demolării și contribuie la conservarea peisajului cultural specific, înscrisă fiind în același demers de reutilizare a fondului construit tradițional. Exteriorul clădirilor păstrează astfel aspectul istoric și au calitatea de a se încadra în specificul zonei.*

I.1.7.6. Orientarea față de punctele cardinale

- *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că 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. (1). (conform art. 3 Ordinului nr. 119/2014 privind Normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).*
- *Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor*

și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a R.G.U..

- Fac excepție de la prevederile alineatului de mai sus monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

I.1.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

I.1.8.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 4,00 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Articolul 25 din Regulamentul General de Urbanism prevede că în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul de mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la primul alineat se determină conform anexei nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

I.1.8.2. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor dizabilități locomotorii.
- În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști.

I.1.9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

I.1.9.1. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Studiile tehnico-economice.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pentru amplasarea și realizarea construcțiilor de orice fel, în apropierea rețelelor tehnico-edilitare, este obligatorie obținerea avizului/acordului/punctului de vedere din partea deținătorului/administratorului acesteia.
- Se recomandă ca autorizarea construcțiilor noi să fie condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic care va cuprinde următoarele măsuri:
 - a) Reducerea consumului de energie pentru răcire și încălzire
 - b) Utilizarea eficientă a tuturor suprafețelor clădirii în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității microclimatului interior (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
 - c) Producere de energie din surse regenerabile, eventual utilizând acoperișurile în terasă
 - d) Utilizarea apelor gri, apelor pluviale etc.

Extras din Ghidul de arhitectură zona Prahova Subcarpatică, OAR⁷

- *Toate construcțiile trebuie să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și de igienă, atât pentru utilizatori cât și pentru vecinătăți. Acțiunile întreprinse nu trebuie să afecteze mediul, vecinătățile prin poluare de orice fel (poluare fonică, scurgeri de ape uzate, infiltrații care pot afecta pânza freatică, poluare luminoasă etc)*
- *Este recomandat ca toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie să fie realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și nu vor fi dispuse vizibil cablurile CATV.*
- *Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru obținerea de*

⁷ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 62

compost din materialele organice (deșeuri alimentare organice, deșeuri de textile organice, resturi vegetale sau animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale.

- *Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu impiezeze asupra imaginii de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 15% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.*

I.1.9.2. Iluminatul public⁸

- *Nu se va folosi lumina artificială în exces.*
- *Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K). Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori.*

I.1.9.3. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;
- În intravilanul localității se admit temporar soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. Soluțiile individuale de alimentare cu apă și canalizare vor fi acceptate până la realizarea rețelelor de utilități în zona respectivă.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

I.1.9.4. Lucrări de utilitate publică

- Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică

⁸ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 71

I.1.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

I.1.10.1. Parcaje

- În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate. Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00 m.
- Necesarul de parcaje conform Regulamentului General de Urbanism
- Construcții administrative
 - un loc de parcare la 60 mp. din SCD⁹, la care se va adăuga câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD;
 - în cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții comerciale
 - un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitățile de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unitățile de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru unitățile de peste 600 mp;
 - Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 5 angajați.
 - în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții de cult – se va amenaja minim un loc de parcare la 20 - 30 de locuri
- Construcții de cultură
 - Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.
 - în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții de învățământ
 - 1 loc de parcare la 3 cadre didactice,
 - pentru taberele școlare se va prevedea minim un loc de parcare pentru autocare

⁹ SCD – Suprafață construită desfășurată

- în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
- se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții de sănătate
 - un loc de parcare la 4 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții sportive
 - Stadioane, patinoare un loc de parcare la 30 de persoane
 - Sali de sport, complexuri sportive câte un loc de parcare la 5 – 20 de locuri
 - în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții și amenajări de agrement
 - un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane
 - în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
 - se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Construcții de turism
 - Hotel, vilă, pensiune turistică, cabană turistică, camping, pensiune agro-turistică, sat de vacanță
 - se va asigura un loc de parcare la 2 camere de cazare, la care se va mai adăuga câte un loc de parcare la 7 camere de cazare pentru personalul angajat;
 - Unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - Hostel - se va asigura un loc de parcare la 5 locuri de cazare;
 - Motel - se va asigura un loc de parcare la fiecare cameră de cazare, la care se va mai adăuga câte un loc de parcare la 7 camere de cazare pentru personalul angajat;
 - Camping - se va asigura un loc de parcare la 2 camere de cazare, la care se va mai adăuga câte un loc de parcare la 7 camere de cazare pentru personalul angajat. Se va asigura locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile;
- Construcții de locuințe unifamiliale
 - Minim 1 loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu, dacă suprafața construită desfășurată a locuinței depășește 100 mp. se va mai adăuga încă un loc de parcare.
- Construcții de locuințe multifamiliale
 - Minim 1 loc de parcare la fiecare apartament, dacă suprafața construită desfășurată a apartamentului depășește 100 mp se va mai adăuga încă un loc de parcare.
- Funcțiuni industriale și agricole
 - pentru activitățile desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 10-100mp se va asigura un loc de parcare la 50 mp. din SCD
 - pentru activitățile desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100-1000 mp se va asigura un loc

de parcare la 150 mp. din SCD

- pentru activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp se va asigura un loc de parcare la 200 mp. din SCD
- activități de depozitare - se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare
- În toate situațiile numărul de parcări se va corela cu numărul salariaților, asigurându-se un loc de parcare la 5 salariați
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității respective
- în zona accesului public principal se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete;
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, gospodăriei comunale
 - se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 150 mp. din SCD.

I.1.10.2. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 din R.G.U. și anexa nr. 6 din R.G.U.
- Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 mp/locuitor, conform Ordonanței de urgență nr. 114 / 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului art. II (1).
- Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 3 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.
- Se recomandă ca în cazul realizării noilor străzi precum și în cazul reabilitării celor existente să se prevadă realizarea unor alinamente vegetale.
- Este interzisă diminuarea suprafeței spațiilor verzi accesibile publicului. Spațiile verzi existente se mențin, se conserva se restaurează, sau se reamenajează ca spații verzi publice. Acestea vor face obiectul unor proiecte de amenajare peisagistică.

Extras din Ghidul de arhitectură zona Prahova Subcarpatică, OAR¹⁰

- *Se refac și întrețin plantațiile de aliniament existente și se recomandă amenajarea, acolo*

¹⁰ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 69

unde este posibil, de noi plantații de aliniament, utilizând tipuri de arbori și arbuști specifici zonei. Se va conserva biodiversitatea prin întreținerea sau folosirea plantelor autohtone specifice zonei și a practicilor agricole tradiționale.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantate cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care au tendința să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii).*
- Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.*
- Se recomandă evitarea amenajării cu decorații de felul căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații cu soiuri de arbuști exotici.*
- Plantațiile vor fi gândite pentru integrarea volumelor mari în peisaj (marcare, corectarea perspectivelor).*

I.1.10.3. Spațiul public¹¹

- Spațiul public rural trebuie să-și păstreze autenticitatea prin simplitate, măsură, legătura cu natura. Se vor folosi în acest sens materiale locale realizate în tehnici tradiționale.*
- Nu se recomandă lărgirea drumurilor sau crearea trotuarelor supraînălțate de tip urban cu rigole îngropate. Asfaltarea drumurilor să se limiteze la drumurile principale cu rezolvarea corectă a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Pentru cazurile de delimitare strictă a circulației pietonale de cea carosabilă se vor folosi amenajări adaptate: spații înierbate pietonale, alei pietruite pietonale pe marginea drumurilor.*
- Trotuarele, acolo unde a fost necesar să fie realizate, se recomandă să fie din materiale locale naturale, piatră sau pietriș, pentru că facilitează scurgerea apei în pământ.*
- Se recomandă ca șanțurile de scurgere a apelor pluviale să fie înierbate pentru integrarea în peisaj și pentru reducerea vitezei de curgere a acestora în cazul ploilor torențiale.*
- Podețele de acces în gospodării vor fi integrate discret, cu parapetei din lemn iar zona adiacentă să fie înierbată și plantată pentru stabilizarea terenului.*
- Pavajele se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, cărămidă. Se va evita utilizarea materialelor de tip urban: dale, pavele de beton colorat, asfalt. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton.*
- Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Zonele de*

¹¹ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 68

parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă) din materiale locale. Introducerea unui pat de geotextil crește rezistența în timp. Parcările nu vor fi marcate cu vopsea ca în mediul urban.

- Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de gospodării concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.*
- Este necesară realizarea pistelor de biciclete atât în sate cât și între sate. De ele vor beneficia atât localnicii, cât și turiștii.*

Maluri și traversări de apă

- Se recomandă ca malurile râurilor sau ale pâraurilor să fie amenajate într-o abordare peisageră și să se păstreze pe cât posibil vegetația specifică.*
- Se evită pe cât posibil îndiguirea cu pereți de beton. Când acest lucru nu este posibil, se recomandă realizarea finisajului cu piatră de râu.*
- Podurile pentru pietoni se recomandă să fie realizate din lemn sau pe cabluri cu podină de lemn.*
- Punctele de belvedere se valorifică, acolo unde există o varietate a reliefului dar printr-o abordare simplă, decentă, fără a afecta natura.*

Obiecte din spațiul public¹²

- Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră.*
- Nu se vor folosi materiale ca metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (mase plastice, fibră de sticlă). Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”*
- Se recomandă ca spațiul străzii și cel din imediata apropiere a gospodăriilor să fie dotat cu mobilier specific zonei rurale, cum ar fi băncile din fața porții, obiectele de mobilier precum coșurile de gunoi confecționate local, din materiale naturale (de ex. târne cu rol de coș de gunoi).*
- Se va evita utilizarea mobilierului standardizat și vopsirea mobilierului în culori stridente sau folosirea unor culori nespecifice de baie pentru mobilierul din lemn. Se recomandă soluții de amenajare realizate local. Culoarele recomandate sunt nuanțele discrete de maro, culoarea lemnului sau de gri.*
- Protecția copacilor proaspăt plantați va fi confecționată local, din materiale naturale. Monumentele și troițele, fântânile vechi din spațiul comun vor fi puse în valoare prin amenajări minimale. Se va evita placarea acestora cu materiale nespecifice: marmură sau gresie.*

¹² Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 70

I.1.10.4. Împrejmuiri și porți¹³

- Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii:
- Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1,80 (în cazul în care în regulamentul de urbanism nu este specificat altceva);
- Împrejmuirea în relația cu strada va fi transparentă indiferent dacă imobilul este în vatra satului sau în afara ei;
- soclul până la $h = 60$ cm poate fi opac, din zidărie de piatră (în cazul în care în regulamentul de urbanism nu este specificat altceva);
- împrejmuirea față de vecinătăți va fi cu precădere semitransparentă; dacă este opacă se recomandă plantarea de garduri vegetale din tufe și arbuști specifici florei autohtone;
- împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale (piatră, lemn, nuiel), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă;
- gardurile din piatră de râu sau lespezi, zidurile de sprijin din piatră, bulamacii din piatră se vor menține și întreține corespunzător
- porțile și împrejmuirile autentice se vor menține. Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în localitate sau în zonele adiacente.
- Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat.
- Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

I.1.11. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR

I.1.11.1. Acoperișul¹⁴

- Acoperișul tradițional este în proporție extrem de mare cu patru pante. Foarte rar, clădirile istorice din zonă au acoperiș cu două pante. Panta este corespunzătoare reliefului în care se află (pantă înaltă sau pantă medie). Panta este medie (între 30° și 45°) sau înaltă (între 40° și 55°).
- La anexe apare acoperișul în două pante. Învelitoarea era preponderent din șiță, ulterior au început să fie folosite țigla, apoi tabla.
- Există clădiri cu diferite influențe (neoclasice, romantice, baroce, neoromânești) din care au derivat modele noi (de exemplu foișor cu trei pante plasat în ax cu acoperiș cu două

¹³ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 61

¹⁴ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 46 - 52

pante și cu fronton triunghiular, acoperișul în formă piramidală, cu înălțime mare de influență romantică).

- *Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur de cenușiu, brun-cărmiziu, gri.*

Pentru construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp), mediu (120-250mp), mare (>250mp) dispuse în sistem pavilionar:

- *Acoperișul va fi cât mai simplu, cu patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se recomandă forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice, teșiri nejustificate ale pantelor, timpane.*
- *Streșinile vor fi cât mai largi (80-120 cm) nu numai pentru a se încadra în specificul local ci și pentru a asigura protecție împotriva intemperiilor, diminuând afectarea fațadelor de către factorii climatici (ploi, vânturi etc).*
- *Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 5%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală. Acestea se pot folosi acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal.*
- *Balcoanele sau terasele se pot realiza doar în interiorul volumului acoperișului folosind prispa ca element de reper sau sub formă cursivă.*
- *În funcție de tipul învelitorii, panta va avea între 30°-40°(pentru învelitoare din tablă sau țiglă) și între 35°-45° (pentru învelitoare din șită sau șindrilă).*
- *Se va păstra sau prelua raportul volumetric specific clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe o diferență de minim 50 cm între înălțimea clădirii principale și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite ca înălțimea clădirilor construite ca anexă să depășească înălțimea clădirii principale.*
- *Suprafața lucarnelor va ocupa maxim 15% din suprafața pantei pe care sunt amplasate. Acestea vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să rezulte o imagine în armonie cu cea specifică locului și să nu constituie un element discrepant vizibil din drum sau din puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*
- *Decorațiile, acolo unde este cazul, se vor prelua într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.*
- *Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15% din suprafața învelitorii. Se are în vedere că aceste panouri nu trebuie să acopere total învelitoarea, caz în care ajunge să se substituie total acesteia și să altereze imaginea de ansamblu a clădirii.*
- *Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este recomandată folosirea tehnicilor și îmbinărilor tradiționale locale pe cât posibil prin implicarea*

meșterilor dulgheri din zonă și folosindu-se oriunde este posibil materiale naturale.

- *Învelitoarea poate fi din materiale lemnoase (șită, șindrilă), tablă plană sau țiglă ceramică. În cazul învelitorii de șită sau șindrilă se recomandă dimensiunile și modelele locale cf. Ghid OAR. Punerea în operă se va face după un tratament cu substanțe biocide. Este interzisă tratarea șitei sau șindrilei cu lacuri și vopsele.*
- *În cazul învelitorii din tablă plană zincată se recomandă protejarea cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre*
- *Nu este recomandată combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal.*
- *Nu se recomandă folosirea tablei profilate de tip țiglă, de tip șindrilă.*
- *Este interzisă folosirea învelitorilor de azbociment, fiind dăunătoare sănătății și mediului.*
- *Se recomandă folosirea țiglelor solare mate.*
- *Se recomandă paleta de culori a materialelor naturale: țiglă ceramică maro roșcat, tablă plană - culori gri neutru sau brun închis, material lemnos - culoare natur. Nu se recomandă culorile stridente și nuanțele saturate*
- *Streășina se va realiza conform specificului local (ca formă și elemente de decorație).*
- *Jgheaburile și burlanele vor fi din tablă mată. În cazul învelitorilor din materiale lemnoase nu se folosesc jgheaburi și burlane*
- *Coșul de fum trebuie realizat din materiale solide, care să corespundă atât principiilor de rezistență și stabilitate, factorii de mediu, cât și protecției la foc. Pe cât posibil, vor respecta forma și materialele de finisaj locale: în general, mortare de var nezugrăvite.*

Construcții noi cu gabarit mare (250-395 mp) de tip monovolum

- *Acoperișul va fi cât mai simplu, cu patru pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se recomandă forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice, teșirinejustificate ale pantelor, timpane.*
- *Se acceptă și acoperiș în două ape cu pante reduse pentru a nu afecta peisajul.*
- *Streșinile vor fi cât mai largi.*
- *Sunt posibile acoperișuri cu pante mari în cazuri justificate (centre sociale, culturale, școli) cu condiția încadrării în peisaj. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 5% dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală. Acestea se pot folosi acolo unde relieful permite și unde sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: pentru volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate.*
- *Șarpanta - Pentru construcțiile cu gabarite mari care adăpostesc funcțiuni de producție sau depozitare, se admit și șarpante metalice, cu condiția să nu fie vizibile din exterior. Se recomandă ca în situația amplasării construcției în vatra satului, structura șarpantei să fie din lemn, realizată cu tehnologii locale, folosind, unde este posibil materiale naturale regenerabile*

sau tehnologii contemporane de industrializare a lemnului - lemn stratificat, lamelar, panouri multistrat

- *Învelitoarea se va realiza din materiale care păstrează imaginea locală neafectată. Se recomandă cu precădere învelitori înierbate, volume îngropate. Pentru pante reduse se va folosi tabla plană protejată anticoroziv cu vopsea mată. Pentru deschideri medii se poate folosi țiglă ceramică.*
- *În cazuri speciale, cu pante mari, se poate folosi șita tratată antiseptic și antifungic*
- *Nu este recomandată combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal.*
- *Este interzisă folosirea tablei profilate de tip țiglă, de tip șindrilă.*
- *Se recomandă și pentru aceste gabarite folosirea țiglelor solare mate*
- *Se recomandă paleta de culori a materialelor naturale: țiglă ceramică - roșcat, tablă plană - culori gri neutru, material lemnos - culoare natur.*
- *Nu se recomandă culorile stridente, saturate.*
- *Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15-20% din suprafața pantei respective*
- *Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului*
- *Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției.*

Pentru construcțiile existente

- *Se vor evita materiale stridente cromatic din tablă profilată sau plană care influențează negativ imaginea clădirii și a întregului peisaj rural.*
- *În cazul învelitorilor din lemn (șită, draniță, șindrilă) se va recurge la înlocuirea lor cu material de același tip.*
- *Se recomandă, în scopul prelungirii duratei de viață, tratarea șitei înainte de punerea în operă cu substanțe de protecție la incendiu și antifungice. Nu se recomandă vopsirea acestora sau aplicarea de lacuri.*
- *Se pot aduce modificări prin amplasarea lucarnelor sub formă de „ochi de pisică” sau de formă rectangulară cu acoperire în două sau în trei pante.*
- *Se permite mansardarea dacă nu se schimbă cota streșinii, a coamei sau panta acoperișului.*

I.1.11.2. Pereții¹⁵

Pentru construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp), mediu (120-250mp), mare (>250mp) dispuse în sistem pavilionar:

- *Pereții se vor construi din materiale tradiționale la nivel local (lemn, chirpici, lut, piatră, cărămidă)*
- *Nu se exclude folosirea unor materiale ca BCA, cărămidă de sticlă etc. utilizarea cărămizii industriale cu goluri, a elementelor structurale din beton, a structurilor metalice sau a pereților de tip rigips etc.*
- *La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluție tradițională este imposibil de aplicat în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), se vor utiliza alte materiale de construcție.*

Construcții noi cu gabarit mare (250-395 mp) de tip monovolum

- *Tipurile uzuale de structuri sunt: schelet de beton armat cu umpluturi din blocuri (de exemplu cărămidă); schelet din lemn cu umpluturi din materiale ușoare (de exemplu vată minerală); schelet metalic cu panouri de umplutură din materiale compozite.*

Pentru construcțiile existente

- *Se permite termoizolarea pereților la exterior dacă acest lucru se realizează pe clădiri fără decorație.*
- *Stratul de termoizolație este recomandat să fie din materiale naturale, de exemplu: plăci de plută, saltele de cânepă sau de lână. Se poate recurge inclusiv la tencuieli termoizolante,*
- *care permit zidurilor să respire. Pentru suprafețele tencuite se recomandă zugrăveli albe atât la interior cât și la exterior*
- *Pereții din piatră/lemn/cărămidă/se refac cu materiale compatibile, pentru păstrarea permeabilității la vapori; nu se recomandă cimentul sau polistirenul.*
- *Lemnul se tratează cu materiale omologate împotriva agenților biologici dăunători, a ciupercilor și pentru a crește rezistența la foc. Lemnul se va vopsi în nuanțe de maro-gri cenușiu. Culorile nu vor fi saturate și se vor armoniza cu cele originare.*
- *Piatra nu se va acoperi cu lacuri și vopseluri care influențează porozitatea și permeabilitatea la vapori a acesteia.*

I.1.11.3. Soclul¹⁶

Pentru construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp), mediu (120-250mp), mare (>250mp)

¹⁵ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 52 - 53

¹⁶ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 53

dispuse în sistem pavilionar:

- Acolo unde este posibil din punct de vedere structural (dar și tehnologic și economic), se încurajează folosirea tehnicilor tradiționale.
- Materialele recomandate, în funcție de zona în care urmează să se realizeze investiția și de tipul acesteia, sunt, după caz: piatră, cărămidă, beton.
- Nu se va realiza placarea cu piatră spartă a soclului, cu rosturi vopsite sau amplificate, pentru un aspect „rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală.
- Folosirea pietrei de râu pentru soclu se va face conform tehnicilor tradiționale.
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției. Acesta va fi realizat din materiale naturale.

Construcții noi cu gabarit mare (250-395 mp) de tip monovolum

- La construcțiile tip industrial nu este necesară marcarea soclului pe fațadă.
- La funcțiunile civile se va exprima minimal.
- Materialele recomandate sunt, în funcție de zona în care se construiesc: piatră, cărămidă, beton.
- Se recomandă realizarea unui trotuar de gardă perimetral cu aceleași caracteristici enunțate pentru construcțiile cu gabarit mic sau mediu.

I.1.11.4. Tâmplăria și golurie¹⁷**Construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp), mediu (120-250mp), mare (>250mp) dispuse în sistem pavilionar și construcțiile noi cu gabarit mare (250-395 mp) de tip monovolum:**

- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.
- Se recomandă ca ferestrele și ușile să fi realizate din lemn (masiv sau stratificat), cu feronerie metalică.
- Geamul folosit va fi cu preponderență transparent dar poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia.
- Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale, și anume înălțimea golului va fi mai mare decât lățimea (în general 2/3 din înălțime). Se poate folosi geamlâcul cu ochiuri de mici dimensiuni, 25 cm x 35 cm ca închidere a prispelor sau a foișoarelor și ca posibilitate de vitrare

¹⁷ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 54-55

pe suprafețe foarte mari. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.

- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii sau inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se folosesc streșinile largi și se pot folosi obloanele din lemn sau vegetația. Soluțiile de umbrire vor fi realizate din lemn, se vor monta la exterior (pentru a asigura un control climatic și o protecție suplimentară a ferestrelor împotriva intemperiilor. Elementele de lemn se vor proteja cu uleiuri, ceruri sau alte soluții naturale. Nu se vor folosi rulouri exterioare, montate aparent, fără reglaje
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe nesaturate, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau de lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali de culoare maro-cenușiu.

Pentru construcțiile existente

- Tâmplăria de lemn se recondiționează sau se înlocuiește tot cu lemn masiv/stratificat și finisaj asemănător (vopsea pe bază de ulei de in, ceruire, vopsea naturală).
- Reparațiile se fac cu tehnici tradiționale și meșteri locali, conservând sau refăcând elementele valoroase cu materiale și tehnici similare.
- Pentru sporirea confortului de izolare termică, acolo unde fereastra este într-o singură foaie se recomandă să se dubleze în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant. Geamul va fi transparent. Pot fi utilizate folii pentru controlul solar fără a modifica culoarea și textura geamului. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.
- Soluțiile de umbrire și elementele decorative se conservă sau recondiționează folosind aceleași materiale.
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe nesaturate în general de maro-cenușiu cu aspect mat, care nu modifică aspectul lemnului, nu dau luciu și aspectul de ud. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

I.1.11.5. Elemente de fațadă¹⁸

Construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp), mediu (120-250mp), mare (>250mp) dispuse în sistem pavilionar și construcțiile noi cu gabarit mare (250-395 mp) de tip monovolum:

¹⁸ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 56 - 57

- Se recomandă preluarea elementului tradițional - prispa sau foișorul, cu o tratare modernă, ca registru specific al fațadei. Parapetul se va realiza din lemn, din zidărie sau din panouri rezistente la mediul exterior și va respecta prin proporții, formă și conformare specificul local. Nu se recomandă balustrade din baluștri sau bârne orizontale din lemn.
- Streașina are rol de umbrire și de protecție și se va realiza conform specificului local (ca formă și elemente de decorație). Ca dimensiune, streașina va fi de cel puțin 80 cm.
- Jgheaburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției. Nu se recomandă elemente din material plastic.

Pentru construcțiile existente

- Se vor păstra și se vor valorifica decorațiile tradiționale existente la nivelul prispei, la ferestre, la obloane, la stâlpi, la streașină, la pazie, la capetele de grinzi.
- Extinderile și intervențiile se vor încadra în specificul local, eventual, prin reinterpretarea elementelor decorative tradiționale într-o manieră contemporană.
- Se permite închiderea prispelor și a foișoarelor cu condiția ca suprafața vitrată să se realizeze cu tâmplărie din lemn cu ochiuri de dimensiuni mici, care nu depășesc 25 cm x 35 cm.

I.1.11.6. Materiale de finisaj – fațade¹⁹

- Se recomandă finisaje din materiale naturale locale: lemnul sau varul.
- Nu se recomandă ca finisaje exterioare placările ceramice pentru pereți și soclu, cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.) sau placaje din materiale plastice.
- Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.
- Se va păstra culoarea naturală a pietrei iar dispunerea se va face utilizând modelul tradițional.
- Zidurile tencuite vor fi zugrăvite cu alb sau tonuri slabe de alb-gri sau al - bej. Lemnul de pe fațadă va avea un finisaj fie folosind baițuri, fie vopseluri (de preferat pe bază de apă) în tonuri de maro-cenușiu. Nu se vor folosi culori tari, contrastante.
- Instalațiile și instalațiile tehnologice. Elementele aparente pentru instalații și instalații tehnologice vor fi realizate din materiale durabile (se
- exclud PVC-ul, polietilena), și vor avea culori sau vor fi vopsite în nuanțe de maro-cenușiu. Acestea nu vor constitui elemente dominante din diverse puncte de perspectivă sau belvedere ale zonei, iar funcționarea lor nu va avea un impact negativ asupra mediului și a sănătății populației locale.

Pentru construcțiile existente

¹⁹ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 57

- *Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest sau materialele plastice.*
- *Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care imită șindrila, care să dea un aspect „rustic”*
- *Se pot folosi soluții și alcătuiuri constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate, cu panta plată sau accentuată.*
- *Se recomandă folosirea materialelor naturale locale: piatra, lemnul, varul etc.*
- *Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Este indicat ca pigmentii utilizați în vopseluri și uleiuri să fie naturali. Culorile folosite în mod tradițional sunt: alb pentru zonele tencuite și maro-cenușiu pentru lemn.*

Reclamele, firmele, inscripțiile²⁰

- *Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.*
- *Se recomandă realizarea unor piese sau construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri.*

Amenajările exterioare²¹

- **Scările exterioare**
- *Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic.*
- *Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.*
- **Pavaje pietonale**
- *Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate.*
- *Trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, neetanșând rosturile, cu cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite.*
- *Terasele acoperite se pot pardosi cu dușumea de lemn sau cu piatră.*
- *Nu se recomandă borduri din beton. Nu se recomandă fixarea elementelor de pavaj în beton. Nu se recomandă folosirea placărilor cu dale de ciment, a aleilor turnate și amprentate,*

²⁰ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 71

²¹ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Prahova Subcarpatică, O.A.R., 2017, pag. 60

cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura și accentuează disconfortul termic.

- *Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Se vor crea jgheaburi sau rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.*

- **Pavaje carosabile:**

- *Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, se va masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public.*

- *Platformele și traseele de circulație vor urmări, pe cât posibil, suprafața terenului natural.*

- *Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, ambulanță.*

I.1.12. NORME DE PROTECȚIE SANITARĂ

I.1.12.1. Reguli cu privire la amplasarea zonelor de locuințe

- Art. 2 din O.M.S. nr. 119/2014 și Anexa nr. 1 din R.G.U. stabilesc că principalele amplasamente pentru dezvoltarea zonelor de locuit trebuie să evite amplasamentele aflate în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (artere de trafic greu). De asemenea, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

I.1.12.2. Reguli cu privire la amplasarea zonelor de odihnă și recreere

- Art. 7 din O.M.S. nr. 119/2014 prevede următoarele condiții pentru amplasarea zonelor destinate

odihnei și recreerii, care se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

- Art. 8 din O.M.S. nr. 119/2014 prevede dotările minime necesare funcționării din punct de vedere sanitar al zonelor destinate odihnei și recreerii:

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

I.1.12.3. Reguli cu privire la amplasarea adăposturilor de creșterea animalelor, unităților industriale și a altor activități ce pot crea disconfort

- Articolul 15 din O.M.S. nr. 119/2014 prevede principalele reguli pentru amplasarea adăposturilor de creșterea animalelor din gospodării. În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de bio - securitate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de bio - securitate.

- Articolul 5 din O.M.S. nr. 119/2014 prevede principalele reguli pentru amplasarea unităților productive de mică capacitate. (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m

de ferestrele locuințelor.

- Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus - menționate se asigure mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- Articolul 9 din O.M.S. nr. 119/2014 stabilește obligativitatea instituirii zonei de protecție sanitară. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigura zone de protecție sanitara.
- Conform articolului 6 din O.M.S. nr. 119/2014 la parterul clădirilor de locuit: a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus - menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;
- c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
- d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

I.1.12.4. Reguli cu privire la amplasarea fântânilor și a alimentării centralizate cu apă potabilă

- Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.
- Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m.
- H.G. nr. 930/2005 art. 2 prevede următoarele norme speciale legate de caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică:
 - a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;
- Art. 3. - Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art. 2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:
 - a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) perimetrul de protecție hidrogeologică.

- Art. 5. - Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

- Art. 6. - Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

- Art. 7. - Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin urgențe naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

- Art. 12. - (1) Dimensiunile și configurația zonelor de protecție se stabilesc de către unitățile atestate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, prin studii hidrogeologice elaborate în conformitate cu instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale din domeniul apelor;

- Art. 13. - Principiile de dimensionare a zonelor de protecție au la bază aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcție de condițiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafețele delimitate să asigure protecția corespunzătoare gradului lor de risc:

a) la dimensionarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și cu regim de restricție se utilizează, de regulă, criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosindu-se în calcule parametri hidrogeologici ai acviferului;

b) mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei.

- În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1), dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50,00 m amonte, 20,00 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50,00 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;

- Art. 14. - În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare, se instituie numai zona de protecție sanitară cu regim sever, care va fi circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10,00 m; în acest caz zona

de protecție sanitară cu regim de restricție coincide cu zona de protecție sanitară cu regim sever, iar perimetrul de protecție hidrogeologică, situat în zona de alimentare a acviferului, se instituie simultan pentru toate captările care exploatează aceeași structură acviferă regională.

- Art. 20. - (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

- Art. 21. - (1) 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 cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

- Art. 22. - În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1), pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanșarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloide-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianti, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

- Art. 23. - Pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile art. 22 lit. b), i) și k), cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții:

- a) asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social culturale;

- b) captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

- c) desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

- Art. 24. - Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

- Art. 25. - În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;

- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;

- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;

- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

- Art. 27. - În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție:

- a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;

- b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, pâlnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

- Art. 28. - (1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

- (2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;

- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;

- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;

- d) pășunatul.

- Art. 30. - Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea - stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3,00 m.

- Art. 32. - (1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

- Art. 34. - Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.

I.1.12.5. Reguli cu privire la îndepărtarea apelor uzate

- Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de pre - epurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m. față de cea mai apropiată locuință, 3,00 m față de conductele rețelei de distribuție a apei potabile, 20~50 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, puțuri, pompe de mână, izvoare captate, etc.); instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

I.1.12.6. Reguli cu privire la zonele de protecție sanitară

- Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

- Sursele de apă de suprafață (râuri, lacuri naturale sau de acumulare) vor fi protejate de activitățile umane majore (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement).

- Nu se admite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5,00 m față de albia pâraielor pentru cursurile de apă ce au o lățime sub 10,00 m.

- Reguli referitoare la materialele de construcție

- Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu

polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon și să asigure izolarea pirotermică și acustică corespunzătoare

- În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

I.1.12.7. Evaluarea impactului asupra sănătății populației

• Articolul 11 din ORDIN nr. 1.257 / 2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 prevede obligativitatea efectuării **evaluării impactului asupra sănătății populației** în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;

- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.
- (2) Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.
- (3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

II. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, 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.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE

Isa – Administrație

Iscl – Cultură

Iscr – Culte religioase

Ise – Educație

Iss – Sănătate

Isas – asistență socială

ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

CS – zonă comerț și servicii

ZONA MIXTĂ LOCUIRE ȘI SERVICII

MLI – subzonă mixtă - locuințe individuale și comerț/servicii

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Llzc – Subzona locuințelor individuale situate în zone constituite

Llzp – Subzona locuințelor individuale situate în zona de protecție a monumentelor istorice

Llze – Subzona locuințelor individuale situate în zone de dezvoltare sau extinderi noi ale intravilanului

LCm – Subzonă pentru locuințe semicolective sau colective mici/medii și funcțiuni complementare

ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

Id – zonă pentru unități industriale

ZONA MIXTĂ PRODUCȚIE ȘI SERVICII

MI – subzonă mixtă servicii - comerț și unități industriale

MIA – subzonă mixtă unități industriale, depozitare și agro-zootehnice

ZONA SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Va – spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

Vc – spații verzi pentru agrement: zone de agrement, terenuri și baze sportive

Vf – păduri de agrement

Vd – spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC – zona gospodăriilor comunale și cimitirelor

ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

TEd – subzona tehnico-edilitară

ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS – zonă cu destinație specială

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN

TA – Terenuri cu destinație agricolă

TF – Terenuri cu destinație forestieră

TH – Terenuri acoperite de ape

III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III.1. ZONA INSTITUȚII PUBLICE

ISa – administrație

IScl – Cultură

IScr – Culte religioase

ISe – Educație

ISs – Sănătate

ISas – asistență socială

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona instituțiilor publice este caracterizată printr-o dezvoltare dispersată și include principalele instituții și servicii publice, precum administrația, educația, sănătatea, cultele religioase și cultură. Dezvoltarea și extinderea acestor funcțiuni de servicii va asigura o mai bună deservire a zonelor rezidențiale constituite și va scădea presiunea deplasărilor rezidenților către localitățile urbane din zonă. De asemenea volumetria lor este o prezență aparte în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare al terenului sau caracterului și valorii arhitecturale, având o valoare de reprezentare a comunei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Isa

- Administrație publică (servicii ale Primăriei Comuna Scorțeni, partide politice, etc);

Ise

- Unități educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, spații de cazare pentru elevi, centre de cercetare);

IScr

- Unități de cult (lăcașe de cult pentru diferite religii, mănăstiri)

IScl

- Unități de cultură (muzee, biblioteci, mediateci, cămin cultural, centre expoziționale, centre de conferințe, săli de spectacole);

ISs

- Unități de sănătate și asistență socială (dispensar, policlinică, centru de permanență, farmacii);

ISas

- Unități de asistență socială (centru de zi, azil de bățani, centru de asistență socială);

Isa + Iscl + Iscr + Ise + Iss + Isas

- Spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice;
- Spații de odihnă amenajate, mobilier urban;
- Spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se încurajează conversia locuințelor în instituții și servicii publice cu condiția să nu genereze incompatibilități funcționale sau să incomodeze funcțiunile și clădirile învecinate prin poluare, risc tehnologic, trafic generat, aspect.

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare istorică/arhitecturală cu condiția ca proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona de protecție a monumentelor istorice.

Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat, unități de cazare aparținătoare de instituții de învățământ, cercetare sau de biserici;

Elemente de infrastructură tehnico-edilitară aferente funcțiunii principale dispuse în subteran sau în afara spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă de protecție a monumentelor istorice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va face în regim izolat;

Se vor păstra caracteristicile țesutului urban constituit;

Pentru instituțiile publice se vor respecta normativele tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție sau serviciu. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile

H.G. 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare, dar nu mai puțin de o suprafață de 500 mp și un front la stradă de 15.0 m. În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc cerințele minimale privind suprafața și frontul la stradă se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru detalierea obiectivului.

Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;

Instituțiile situate în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice vor păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat, exceptând situațiile în care cercetările arheologice sau istorice justifică restituirea formei și dimensiunilor originale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul construcțiilor amplasate la drumurile județene se va solicita avizul administratorului drumului;

Noile clădiri se vor dispune retras de la aliniament respectând retragerile față de aliniamentul parcelelor învecinate (stânga, dreapta). În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 3 - 5 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,0 m.

În vederea asigurării intimității utilizării și pentru a nu perturba activitatea parcelelor învecinate vor fi plantați arbori pe limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure următoarele aspecte: întreținerea clădirilor; accesul mijloacelor de stingerea incendiilor și a mijloacelor de salvare; iluminarea naturală și însorirea; securitatea și salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanță minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,0 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. În cazul accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor publice, spațiu verde public).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,0** metri;

Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi realizate din pavaje naturale sau artificiale (dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, piatră), evitându-se îmbrăcăminte asfaltică sau suprafețele betonate.

Pentru instituțiile publice se vor respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism care prevede realizarea unor accese separate pentru personal, public, serviciu (după caz).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele învecinate, situate la o distanță de maximum 250 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subcap. I.1.10.1. - Parcaje**. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

În cazul funcțiunilor publice se impune amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete și trotinete electrice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor.**

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se înserează;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației,

etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă va fi $S / D + P + 1E + M$ (subsol sau demisol + parter + etaj1 / mansardă). Regimul maxim de înălțime nu va depăși 9,0 m la cornișă/atic, excepție fac turlele bisericilor.

Suprafața nivelului mansardat nu va depăși 60% din suprafața nivelului curent.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei în care vor fi amplasate, astfel acestea vor trebui să păstreze înălțimea la cornișă cât și la coama acoperișului. Sunt admise diferențe de 1,0 m mai jos sau sus la cornișe și cu 2,0 m mai jos sau mai sus la coamă. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11. Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Noile construcții sau extinderi ale construcțiilor existente se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Aceasta va avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de arhitectură, în vederea realizării unei imagini urbane coerente a spațiilor publice

Intervențiile asupra clădirilor clasate se vor realiza prin lucrări de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate, fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de funcționare (însă fără a afecta aspectul exterior).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate clădirile noi care adăpostesc instituții sau funcțiuni publice vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă și canalizare în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Amenajările terenului trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Orice clădire cu funcții publice trebuie să fie prevăzută cu amenajări speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Pentru clădirile dispuse pe aliniament precum și cele cu funcțiuni publice se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Extinderile rețelelor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi** și **I.1.10.3. Spațiul public rural.**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, terase sau grădini vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbuști.

Se recomandă ca – pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un

gard viu de 1,20 metri înălțime.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate identifica, de comun acord cu administrația publică locală, în intravilanul comunei, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din imaginea urbană a comunei și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a acestuia.

Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone.

Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism, astfel:

- Isa Administrație publică – 15%
- Iscl Cultură – 20%

Pentru următoarele subzone funcționale se va asigura suprafața minimă de spații verzi astfel:

- Iscr Culte – 30%
- Ise Educație – 30%
- Iss + Isa Sănătate – 30%

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime de 1,20 - 1,40 m și va fi semitransparentă;

Împrejmuirea dintre parcele va fi cu precădere opacă; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, policarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru noile construcții se va respecta P.O.T. maxim în funcție de prevederile Anexei nr. 2 din

Regulamentul General de urbanism, după cum urmează:

- Ise Educație – 25%
- Iss Sănătate – 20%

Pentru noile construcții se va respecta P.O.T. maxim:

- Isa Administrație publică – 30%
- Iscr Culte religioase – 30%
- Iscl Cultură – 30%
- Isa Asistență socială – 25%

În cazul în care în cadrul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe utilizări funcționale, procentul maxim de ocupare a terenului va fi determinat de funcțiunea dominantă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru noile construcții C.U.T. maxim se va corela cu prevederile Anexei nr. 2 din Regulamentul General de urbanism, după cum urmează:

- ISe Educație – 0,75 mp ADC/mp teren
- ISs Sănătate – 0,6 mp ADC/mp teren

Pentru noile construcții se va respecta C.U.T. maxim:

- ISa Administrație publică – 0,9 mp ADC/mp teren
- IScr Culte religioase – 0,9 mp ADC/mp teren
- IScl Cultură – 0,9 mp ADC/mp teren
- Isa Asistență socială – 0,75%

În cazul în care în cadrul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe utilizări funcționale, procentul maxim de ocupare a terenului va fi determinat de funcțiunea dominantă;

III.2. ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

CS – zonă comerț și servicii

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Subzona pentru comerț și servicii grupează principalele areale comerciale și de servicii existente și propuse în cadrul comunei.

Zona este constituită din servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- comerț alimentar;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii libere – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc
- amenajări sport de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;
- grădinițe, creșe pentru copii și afterschool;
- unități de cazare turistică (pensiuni agro-turistice, camping, etc)
- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;
- servicii de cultură și divertisment (biblioteci, muzee, mediateci, cluburi, etc)
- parcaje la sol sau multietajate destinate funcțiunii principale
- amenajări aferente funcțiunilor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi, locuri de odihnă, spații plantate amenajate sau de protecție;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Funcțiunile vor respecta următoarele condiții:

- sa nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală;
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- inserția funcțiunilor se va face cu respectarea normelor specifice fiecărei funcțiuni precum și a OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al

populației;

Servicii de tip comerciale vor fi retrase față de spațiile publice;

Accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 autoturisme
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va face în regim izolat

Pentru noile parcelări cu funcțiune de comerț și/sau servicii se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Suprafață (mp) – 600 mp
- Front la stradă – 15 m

O parcelă care nu îndeplinește condițiile de constructibilitate prevăzute mai sus poate deveni constructibilă prin comasare cu o parcelă învecinată.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene se va solicita avizul administratorului drumului;

În zonele neconstruite din intravilan se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o

distanță de minim 5,00 metri față de noul aliniament propus prin prezentul PUG.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament caracteristică străzii respective. Astfel, noua clădire va respecta retragerile față de aliniamentul parcelelor învecinate (stânga, dreapta) și va fi amplasată în banda de construibilitate, cu o lățime cuprinsă între 30 și 50 m față de aliniament. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 3 - 5 m față de aliniament. Excepție fac construcțiile adiacente drumurilor județene care vor respecta o retragere de minim 5 m, recomandabil 10 m față de aliniamentul propus prezentul PUG.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

Se interzice ocuparea spațiului public cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea produselor).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile cu funcțiuni publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m. În vederea asigurării intimității utilizării și pentru a nu perturba activitatea parcelelor învecinate vor fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,8 m) și să nu afecteze proprietatea învecinată.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure următoarele aspecte: întreținerea clădirilor; accesul mijloacelor de stingerea incendiilor și a mijloacelor de salvare; iluminarea naturală și însorirea; securitatea și salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **1,5 m**.

În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista L.M.I. sau R.A.N. descoperite în timpul lucrărilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică;

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,0** metri;

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi realizate din pavaje naturale sau artificiale (dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, piatră), evitându-se îmbrăcămintea asfaltică sau suprafețele betonate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subcap. I.1.10.1. Parcaje.**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor.**

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se înserează;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă va fi $S / D + P + 1E + M$ (subsol sau demisol + parter + etaj1 + mansardă / etaj retras). Regimul maxim de înălțime nu va depăși 9,0 m la cornișă, respectiv 15 m la coamă.

Suprafața nivelului mansardat nu va depăși 60% din suprafața nivelului curent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11.**

Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Noile construcții sau extinderi ale construcțiilor existente se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Aceasta va avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de arhitectură, în vederea realizării unei imagini urbane coerente a spațiilor publice

Reguli particulare pentru comerț

Se interzice ocuparea căii publice cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea de produse). Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate clădirile noi care adăpostesc funcțiuni publice vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă și canalizare în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Amenajările terenului trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Orice clădire de locuit precum și clădirile cu funcții publice trebuie să fie prevăzute cu amenajări speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Pentru clădirile dispuse pe aliniament precum și cele cu funcțiuni publice se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții

pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Extinderile rețelelor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi** și **I.1.10.3. Spațiul public rural**.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, terase sau grădini vor fi înierbate și plantate cu un arbori sau arbuști.

Se recomandă ca - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate identifica, de comun acord cu administrația publică locală, în intravilanul comunei, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din imaginea urbană a comunei și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a acestuia.

Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 10% pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime de 1,20 - 1,40 m și va fi opacă sau semitransparentă, dublate de gard viu;

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente și vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri. În cazul unei împrejmuiri transparente se recomandă a fi dublată de gard viu sau arbuști.

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT max. = 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT max. = 1,05**

III.3. ZONA MIXTĂ

MLi – subzonă mixtă - locuințe individuale și comerț/servicii

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează din punct de vedere funcțional printr-o permisivitate mare în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale, cât și în zonele de concentrare a locuitorilor. Astfel, această zonă grupează zona de servicii și activități comerciale de-a lungul arterelor de circulație majore, conectând poli de atracție ai localității, asigurând deservirea zonelor rezidențiale cu servicii.

Zona este constituită din servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Acest tip de zonă funcțională este întâlnită atât în zona țesutului urban constituit cât și în zonele de dezvoltare a localității. În cazul zonelor situate în vatra tradițională, se propune dezvoltarea zonelor mixte în arealele cu o accesibilitate bună sau a zonelor care grupează principalele instituții și servicii publice, prin încurajarea apariției de noi dotări și servicii publice complementare locuirii cu condiția ca acestea să nu creeze incompatibilități funcționale.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a comunei în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate.

2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.

3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- comerț alimentar;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii libere – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;

- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc
- amenajări sport de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;
- grădinițe, creșe pentru copii și afterschool;
- unități de cazare turistică (pensiuni agro-turistice, camping, etc)
- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;
- servicii de cultură și divertisment (biblioteci, muzee, mediateci, centre de informare, etc)
- parcaje la sol sau multietajate destinate funcțiunii principale
- locuințe individuale dispuse în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- case de vacanță;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi, locuri de joacă și odihnă;
- grădini, livezi, fânețe, zone cu vegetație forestieră
- dependințe și anexe gospodărești: garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, foișoare și chioșcuri, piscine și altele asemenea
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Localurile care comercializează băuturi alcoolice se interzic a fi amplasate la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice (școli sau biserici)

În zonele construite care au acces la drumurile intens circulate se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei;

Se admite realizarea structurilor de cazare turistică și a clădirilor comerciale și de servicii cu condiția să nu genereze incompatibilități funcționale sau să incomodeze funcțiunile și clădirile învecinate prin poluare, risc tehnologic, trafic generat, aspect.

Funcțiunile vor respecta următoarele condiții:

- sa nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală;
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- inserția funcțiunilor se va face cu respectarea normelor specifice fiecărei funcțiuni precum și a OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată cuprinsă între 100 - 400 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă, integrarea acestora în contextul zonei și relația cu proprietățile învecinate. Pentru unitățile de cazare turistică și cele educaționale, obligația

elaborării unui PUD se aplică doar dacă suprafața desfășurată depășește 200 mp.

Funcțiunile care depășesc suprafața de 400 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUZ pentru încadrarea în **CS - zona comerț și servicii** și analizarea impactului viitoare funcțiuni asupra zonei învecinate.

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Anexele gospodărești (grajduri, șuri, spațiile pentru activitățile manufacturiere) vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014).

Pentru toate funcțiunile complementare este obligatorie existența unei locuințe aferente - fie locuința proprietarului, fie o locuință de serviciu destinată angajaților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 autoturisme
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va face în regim izolat sau cuplat

Nu se acceptă parcelări pentru locuințe înșiruite.

Pentru noile parcelări cu funcțiune de locuire se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Suprafață (mp) – 500 mp
- Front la stradă – 12 m

Pentru noile parcelări cu alte funcțiuni în afară de locuire se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Suprafață (mp) – 600 mp
- Front la stradă – 15 m

O parcelă care nu îndeplinește condițiile de construibilitate prevăzute mai sus poate deveni construibilă prin comasare cu o parcelă învecinată.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene se va solicita avizul administratorului drumului;

În zonele neconstruite din intravilan se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 metri față de noul aliniament propus prin prezentul PUG.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament caracteristică străzii respective. Astfel, noua clădire va respecta retragerile față de aliniamentul parcelelor învecinate (stânga, dreapta) și va fi amplasată în banda de construibilitate, cu o lățime cuprinsă între 30 și 50 m față de aliniament. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 3 - 5 m față de aliniament. Excepție fac construcțiile adiacente drumurilor județene care vor respecta o retragere de minim 5 m, recomandabil 10 m față de aliniamentul propus prezentul PUG.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5,0m., excepție fac clădirile anexă de mici dimensiuni destinate comerțului sau serviciilor care pot fi retrase cu minim 1,0m. față de aliniament. Se interzice ocuparea spațiului public cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea produselor).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile cu funcțiuni publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m. În vederea asigurării intimității utilizării și pentru a nu perturba activitatea parcelelor învecinate vor fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Clădirile cu funcțiunea de locuințe se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele

laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.

În cazul a două locuințe învecinate, retragerea față de limita laterală de proprietate, stabilită la 3,0 m, poate fi redusă cu acordul vecinului, respectând prevederile Noului Cod Civil (art. 612, 615, 616). Pe cealaltă limită laterală, retragerea va fi de cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

În cazul învecinării dintre o locuință și o clădire cu funcțiune publică sau o biserică, noua clădire va asigura o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Clădirile cu funcțiune turistică vor fi dispuse în regim izolat pe parcelă, fiind retrase față de ambele limite laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,8 m) și să nu afecteze proprietatea învecinată.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure următoarele aspecte: întreținerea clădirilor; accesul mijloacelor de stingerea incendiilor și a mijloacelor de salvare; iluminarea naturală și însorirea; securitatea și salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **1,5 m**.

În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista L.M.I. sau R.A.N. descoperite în timpul lucrărilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică;

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,0 metri**;

În cazurile clădirile publice sau turistice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi realizate din pavaje naturale sau artificiale (dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, piatră), evitându-se îmbrăcăminte asfaltică sau suprafețele betonate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul locuințelor, platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subacp. I.1.10.1. Parcaje.**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3.**

Înălțimea construcțiilor.

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se înserează;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă va fi $S / D + P + 1E + M$ (subsol sau demisol + parter + etaj1 + mansardă / etaj retras). Regimul maxim de înălțime nu va depăși 8,0 m la cornișă, respectiv 13 m la coamă.

Suprafața nivelului mansardat nu va depăși 60% din suprafața nivelului curent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11.**

Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Noile construcții sau extinderi ale construcțiilor existente se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Aceasta va avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de arhitectură, în vederea realizării unei imagini urbane coerente a spațiilor publice

Reguli particulare pentru comerț

Se recomandă conversia camerelor dinspre domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului imobilului

Se interzice ocuparea căii publice cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea de produse). Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate clădirile noi care adăpostesc locuințe sau funcțiuni publice vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă și canalizare în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Amenajările terenului trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Orice clădire de locuit precum și clădirile cu funcții publice trebuie să fie prevăzute cu amenajări speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Pentru clădirile dispuse pe aliniament precum și cele cu funcțiuni publice se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în

variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Extinderile rețelilor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se permite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai dacă se respectă următoarele condiții:

- realizarea soluțiilor de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică;
- parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 500 mp, front minim la strada de 25,0 m și să beneficieze de acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi și I.1.10.3. Spațiul public rural.**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, terase sau grădini vor fi înierbate și plantate cu un arbori sau arbuști.

Se recomandă ca - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate identifica, de comun acord cu administrația publică locală, în intravilanul comunei, o altă suprafață pe care să se realizeze plantațiile de compensare respective.

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din imaginea urbană a comunei și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a acestuia.

Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime de 1,20 - 1,40 m și va fi opacă sau semitransparentă, dublate de gard viu;

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente și vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri. În cazul unei împrejmuiri transparente se recomandă a fi dublată de gard viu sau arbuști.

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru funcțiuni publice, **POT max. = 40%**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **POT max. = 30%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru funcțiuni publice, **CUT max. = 1,05**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **CUT max. = 0,8**

III.4. ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona locuințelor este alcătuită din mai multe subzone în funcție de următoarele criterii definitorii:

a) funcțional

caracterul locuințelor:

- individuale,
- permanente sau temporare (case de vacanță)

caracterul țesutului urban:

- țesut rezidențial cu caracter rural mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, dotări turistice și de agrement,
- țesut rezidențial compact cu caracter rural sau agricol situate în zonele periferice sau în satele componente.
- neconstruit, sau în curs de constituire, în zone preponderent periferice situat cu precădere în cadrul satelor componente sau al extinderilor intravilanului. Conține un țesut mai rarefiat, cu clădiri dispersate printre terenuri agricole.

b) morfologic:

tipul parcelarului:

- zone rezidențiale dezvoltate spontan formate din locuințe individuale cu înălțime mică, dispuse pe parcelă individuală. Aceste parcelări tradiționale, spontane sunt rezultatul divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni;

- zone rezidențiale planificate formate din locuințe individuale cu înălțime mică dispuse pe parcele individuale, create prin lotizarea unui teren mai mare (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul străzii:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

- dispunere axială de-a lungul unui drum principal (parcele înguste și adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole)

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;

volumetria;

- regim de construire: discontinuu, înălțime mică (în general parter), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a locuințelor individuale, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente conferă o ambianță cât mai naturală, sau discontinuu prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare;

- **vechime:** locuințe vechi și locuințe noi;

• **calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

c) **gradul de protecție:**

- amplasarea în interiorul perimetrului protejat al monumentelor sau siturilor istorice sau al zonelor naturale protejate;

Propunerile de dezvoltare a zonei de locuințe stabilite prin P.U.G. și Regulamentul local se bazează pe următoarele principii:

- încurajarea, protejarea și îmbunătățirea calității zonelor rezidențiale, adaptată la caracteristicile acestora (morfogeneză, tipologie și grad de protecție), se va acorda atenție evitării segregării spațiale și sociale;

• acceptarea și încurajarea dezvoltării și consolidării funcțiunilor complementare locuirii în vederea diminuării dependenței de zonele mixte pentru asigurarea serviciilor zilnice. Acest lucru va trebui însă corelat cu măsurile care vizează descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona rezidențială sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;

- protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială, și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații care favorizează contactele sociale, nuclee de ambianță locală și conturarea unui sistem de spații verzi și publice;

• menținerea și întărirea aspectului de sat răsfirat printre terenuri agricole și menținerea perspectivelor deschise și a celor descendente, caracter dat atât de spațiile verzi existente atât în extravilan cât și în intravilan, de existența unor zone rezidențiale cu fronturi discontinue cu grădini de fațadă.

Acestea au generat următoarele tipuri de subzone funcționale care au compus zona L, după cum urmează:

Llzc – Subzona locuințelor individuale situate în zone constituite

Llzp – Subzona locuințelor individuale situate în zona de protecție a monumentelor istorice

Llze – Subzona locuințelor individuale situate în zone de dezvoltare sau extinderi noi ale intravilanului

LCm – Subzonă pentru locuințe semicolective sau colective mici/medii și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Llzc + Llzp + Llze

- locuințe individuale dispuse în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);

- case de vacanță;
- unități de cazare turistică (pensiuni agro-turistice, etc)
- grădini, livezi, fânețe
- dependințe și anexe gospodărești: garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, foișoare și chioșcuri, piscine și altele asemenea

LCm

- Locuințe colective sau semicolective cu regim mic și mediu de înălțime

Llzc + Llzp + Lize + LCm

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi, locuri de joacă și odihnă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare locuirii:

- comerț alimentar;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii libere – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sport de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;
- grădinițe, creșe pentru copii și afterschool;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**Llzc + Llzp + Lize + LCm**

Funcțiunile complementare locuirii prestate în special de proprietari vor respecta următoarele condiții:

- suprafața utilă a acestora să nu depășească 50 mp (excepție fac unitățile de cazare turistică);
- unități de cazare turistică (max. 8 camere)
- să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală;
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- inserția funcțiunilor se va face cu respectarea normelor specifice fiecărei funcțiuni precum și a OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Llzc + Llzp + Lize

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată cuprinsă între 50 - 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcela, integrarea acestora în contextul zonei și relația cu proprietățile învecinate. Pentru unitățile de cazare turistică și cele educaționale, obligația elaborării unui PUD se aplică doar dacă suprafața desfășurată depășește 200 mp.
- Funcțiunile care depășesc suprafața de 100 mp, respectiv 200 mp în cazul unităților turistice și a celor educaționale, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUZ pentru încadrarea în zona CS - zona comerț și servicii și analizarea impactului viitoarei funcțiuni asupra zonei învecinate.
- Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Anexele gospodărești (grajduri, șuri, spațiile pentru activitățile manufacturiere) vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014).
- Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a comunei. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a comunei.
- Se impune restaurarea anexelor gospodărești tradiționale și reutilizarea acestora în cazul în care nu mai sunt utilizate pentru funcțiunea inițială.

Llzp

- Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai printr-o documentație urbanistică, la care se va obține avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

LCm

- Se admit modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și care să aibă la bază expertiză tehnică întocmită de un inginer specialist acreditat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat

(vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- Depozitare en-gros.
- Depozități de materiale refolosibile.
- Stații de întreținere auto și spălătorii auto cu capacitate de peste 3 mașini.
- Autobaze.
- Spații pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Curățătorii chimice.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Llzp

- Pentru monumentele istorice precum și pentru clădirile propuse spre protecție locală sau includerea în LMI, se interzice extinderea pe verticală (supraetajarea) sau pe orizontală respectiv schimbarea aspectului acestora în afara de situațiile de revenire la caracteristicile inițiale.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Llzc + Llzp + Lize

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile ***Subcap. I.1.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.***

Se va respecta specificul parcelarului tradițional.

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va face în regim izolat sau cuplat.

Nu se acceptă parcelări pentru locuințe înșiruite.

Pentru noile parcelări se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Suprafață (mp) – 500 mp
- Front la stradă – 12 m

O parcelă care nu îndeplinește condițiile de construibilitate prevăzute mai sus poate deveni construibilă prin comasare cu o parcelă învecinată.

Llzp

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări/divizări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va

apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale.

LCm

Se va menține situația actuală

Nu se vor realiza noi parcelări sau inserții pentru locuințe colective sau semicolective.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Llzc + Llzp

Disponerea tradițională a clădirilor față de aliniament se face de regulă retras față de acesta, cu retrageri variabile. Disponerea clădirilor din cadrul gospodăriei se face într-o bandă de constructibilitate cuprinsă între 30 – 40 m.

Astfel, noua clădire va respecta retragerile față de aliniamentul parcelelor învecinate (stânga, dreapta) și va fi amplasată în banda de constructibilitate, cu o lățime cuprinsă între 30 și 50 m față de aliniament. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 3 - 5 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5,0m., excepție fac clădirile anexă de mici dimensiuni destinate comerțului sau serviciilor care pot fi retrase cu minim 1,0m. față de aliniament. Se interzice ocuparea spațiului public cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea produselor).

Llze

În zonele neconstruite din intravilan se impune retragerea clădirilor față de noul aliniament propus prin PUG cu o distanță de minim 5,00 metri.

LCm

Se va menține situația actuală.

Nu se acceptă extinderea clădirilor existente sau realizarea unor construcții noi.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Retragerea față de limita laterală de proprietate reglementată la 3,0 m. se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616, iar față de limita laterală opusă se va asigura o retragere de minim jumătate din înălțimea

măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

În cazul învecinării dintre o locuință și o clădire cu funcțiune publică sau o biserică, noua clădire va asigura o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Clădirile cu funcțiune turistică vor fi dispuse în regim izolat pe parcelă, fiind retrase față de ambele limite laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,8 m) și să nu afecteze proprietatea învecinată.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Llzc + Llzp + Lize

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure următoarele aspecte: întreținerea clădirilor; accesul mijloacelor de stingerea incendiilor și a mijloacelor de salvare; iluminarea naturală și însorirea (pentru locuințe), securitatea și salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **1,5 m**.

În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista LMI sau RAN descoperite în timpul lucrărilor.

LCm

Se va menține situația actuală.

Nu se acceptă extinderea clădirilor existente sau realizarea unor construcții noi.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru clădirile publice și pentru funcțiunile compatibile cu locuirea accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică;

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța

dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,0** metri;

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi realizate din pavaje naturale sau artificiale (dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, piatră), evitându-se îmbrăcămintea asfaltică sau suprafețele betonate.

În cazul funcțiunilor complementare locuiri este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subacp. I.1.10.1. - Parcaje.**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3.**

Înălțimea construcțiilor.

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se înserează;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Suprafața nivelului mansardat nu va depăși 60% din suprafața nivelului curent.

Llzc + Lize

Regimul maxim de înălțime va fi $S / D + P + M$ (subsol sau demisol + parter + mansardă).

Înălțimea maximă admisă măsurată la cornișă nu va depăși 8,0 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 13,0 m.

Llzp

Se va respecta regimul maxim de înălțime din Ghidul de arhitectură zona Prahova Subcarpatică, adică $D + P + M$ (demisol + parter + mansardă) sau $P + 1E + M$ (parter + etaj + mansardă). Înălțimea maximă admisă măsurată la cornișă nu va depăși 6,0 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11,0 m.

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a

prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.).

LCm

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului (înălțime, formă) și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, materiale, etc.). Astfel nu se admite, depășirea înălțimii existente atât la cornișă cât și la coamă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11.**

Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Noile construcții sau extinderi ale construcțiilor existente se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Aceasta va avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de arhitectură, în vederea realizării unei imagini urbane coerente a spațiilor publice

Pentru funcțiunile comerciale - se interzice ocuparea căii publice cu mobilier specific activității comerciale (mese, scaune, copertine, mobilier pentru vânzarea de produse). Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Llzp

Intervențiile asupra clădirilor clasate se vor realiza prin lucrări de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate, fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau

modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de funcționare (însă fără a afecta aspectul exterior).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate clădirile noi care adăpostesc locuințe sau funcțiuni publice vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă și canalizare în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Amenajările terenului trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Orice clădire de locuit precum și clădirile cu funcții publice trebuie să fie prevăzute cu amenajări speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Pentru clădirile dispuse pe aliniament precum și cele cu funcțiuni publice se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Llzc + Llzp + Lize

Extinderile rețelelor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se permite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara în sistem individual pentru locuințe individuale, numai dacă se respectă următoarele condiții:

- realizarea soluțiilor de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică;

- parcela minima pentru soluții de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 500 mp, front minim la strada de 12,0 m si să beneficieze de acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi** și **I.1.10.3. Spațiul public rural**.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, terase sau grădini vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbuști.

Se recomandă ca – pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate identifica, de comun acord cu administrația publică locală, în intravilanul comunei, o altă suprafață pe care sa poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din imaginea urbană a comunei și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a acestuia.

Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 50% pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Llzc + Llzp + Lize + LCm

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces**.

Împrejmuirea dintre parcele va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă din motive de apărare a intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

Llzc + Llzp + Lize

Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 1,8 m și va fi opacă sau semitransparentă;

LCm

În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri aceste vor avea o înălțime de maxim 1,5 m vor fi transparente și vor fi dublate de garduri vii. În acest caz se impune ca tot blocul de locuințe, respectiv ansamblul de blocuri să aibă aceleași caracteristici ale împrejmuirilor (gabarit, colorit, materiale, înălțime, design, etc)

În cazul în care normele tehnice permit, serviciile publice vor fi lipsite de împrejmuiri față de aliniament. Demarcarea parcelei acestora se poate face prin borduri sau garduri vii, iar suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției poate fi utilizată ca spațiu public echipat cu mobilier urban.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Llzc + Llzp + Lize

POT max. (S lot < 500mp) = 35%

POT max. (S lot 501 – 1000 mp) = 30%

POT max. (S lot > 1001 mp) = 25%

LCm

Se va menține situația actuală.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Llzc + Llzp

CUT max. (S lot < 500mp) = 0,7

CUT max. (S lot 501 – 1000 mp) = 0,6

CUT max. (S lot 751 – 1000 mp) = 0,5

Lize

CUT max. (S lot < 500mp) = 0,9

CUT max. (S lot 501 – 1000 mp) = 0,8

CUT max. (S lot 751 – 1000 mp) = 0,65

LCm

În cazul mansardării se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea Ariei desfășurate construite (ADC) cu maxim 0,60 din Aria desfășurată construită a etajului curent.

III.5. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

Zona unităților industriale conexe se cuprinde o singură subzonă funcțională distribuită dispersat pe teritoriul comunei în zona satului Bordenii Mici

Id – zonă pentru unități industriale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Activități industriale nepoluante de dimensiuni mici sau medii,
- Showroom-uri, spații de prezentare și comercializare a produselor proprii
- Unități destinate producției de energie din surse regenerabile;
- Activități artisanale și manufactură, nepoluante
- Depozite pentru produse industriale, materiale de construcții, lemn, etc
- Spații plantate cu rol de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Depozite pentru substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Se vor respecta restricțiile și condiționările impuse de Agenția de Protecția Mediului și de Direcției de Sănătate Publică. Pentru activitățile stabilite prin OMS. 1257/2023 se impune efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2 ;

Locuințe, în afara celor de serviciu;

Activități care pot genera risc tehnologic sau care utilizează substanțe toxice sau explozive;

Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri și o suprafață minimă de 3.000 mp. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele prevăzute anterior pot deveni construibile prin comasarea cu una sau mai multe parcele vecine;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cca. 5.00 metri. Construcțiile pentru producție sau depozitare care au nevoie de spații de manevră ori de zone de protecție; vor fi amplasate la o distanță de cel puțin 10 m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.

Este interzisă amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta delimitează zona industrială de alte zone funcționale. Se va respecta o retragere minimă de 6.00 m față de această limită, respectiv de 15.00 m dacă parcela se învecinează cu locuințe. În această zonă de retragere se vor realiza perdele vegetale pentru protecția zonei vecine.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior sau prin artere colectoare în cazul drumurilor naționale;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subacp. I.1.10.1. Parcaje.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor.**

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de: protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se inserează;

Înălțimea maximă admisă va fi $S / D + P$ (subsol sau demisol + parter). Regimul maxim de înălțime nu va depăși 11,0 m la cornișă/atic respectiv 15,0 m la coamă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11. Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.**

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu

acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Extinderile rețelor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi** și **I.1.10.3. Spațiul public rural**.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

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

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Pe limitele de parcelă care se învecinează cu funcțiuni rezidențiale se vor realiza perdele verzi înalte de protecție din arbori;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces**.

Împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 1,8 m și va fi opacă sau semitransparentă;

Împrejmuirea dintre parcele va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă din motive de apărare a intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, policarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. = 0,6

III.6. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Zona mixtă destinată unităților industriale, de depozitare, comerțului și serviciilor conexe se cuprinde următoarele:

MI – subzonă mixtă servicii - comerț și unități industriale

MIA – subzonă mixtă unități industriale, depozitare și agro-zootehnice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

MI + MIA

- Activități industriale nepoluante de dimensiuni mici sau medii,
- Showroom-uri, spații de prezentare și comercializare a produselor proprii
- Producție de energie din surse regenerabile destinată cu precădere consumului propriu;
- Activități artizanale și manufactură, nepoluante
- Servicii generale (consultanță, proiectare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, incubatoare de afaceri);
- Unități comerciale en-gros și en-detail și depozite pentru produse industriale, materiale de construcții, produse agricole, etc
- Stații de întreținere și reparații auto, stații alimentare cu carburanți;
- Servicii pentru transporturi (parcaje la sol, tir-parking-uri, distribuția mărfurilor);
- Stații de betoane;
- Spații libere, spații plantate cu rol de protecție;

MIA

- Ferme agro-zootehnice
- Centre de colectare, prelucrare și de depozitare a produselor agricole;
- Sere, solarii, ciupercării și clădiri de producție
- Silozuri și depozite pentru produsele agricole;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Depozite pentru substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Se vor respecta restricțiile și condiționările impuse de Agenția de Protecția Mediului și de Direcției de Sănătate Publică. Pentru activitățile stabilite prin OMS. 1257/2023 se impune efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2 ;

Locuințe, în afara celor de serviciu;

Activități care pot genera risc tehnologic sau care utilizează substanțe toxice sau explozive;

Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1.500 mp. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele prevăzute anterior pot deveni construibile prin comasarea cu una sau mai multe parcele vecine;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul construcțiilor noi amplasate la drumurile județene retragerea față de aliniament va fi de minim 10 m. Excepție fac construcțiile de birouri, comerț, servicii care vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament.

În cazul construcțiilor amplasate pe străzile comunei se va asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cca. 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.

Este interzisă amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta delimitează zona industrială de alte zone funcționale. Se va respecta o retragere minimă de 6.00 m față de această limită, respectiv de 15.00 m dacă parcela se învecinează cu locuințe. În această zonă de retragere se vor realiza perdele vegetale pentru protecția zonei vecine.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

PARCELĂ.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior sau prin artere colectoare în cazul drumurilor naționale;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

Pentru construcțiile comerciale / showroom se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Se va asigura numărul de parcaje conform **Subcap. I.1.10.1. Parcaje.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3. Înălțimea construcțiilor.**

Stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se va face ținând cont de: protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent sau valoros, respectând caracterul zonei în care noua construcție se inserează;

Înălțimea maximă admisă va fi $S / D + P + 1E / ER$ (subsol sau demisol + parter + etaj1 / etaj retras). Regimul maxim de înălțime nu va depăși 11,0 m la cornișă/atic respectiv 15,0 m la coamă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11. Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.**

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Extinderile rețelilor edilitare sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi** și **I.1.10.3. Spațiul public rural.**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și alinamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

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

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei; suprafețele libere

neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
Pe limitele de parcelă care se învecinează cu funcțiuni rezidențiale se vor realiza perdele verzi înalte de protecție din arbori;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 1,8 m și va fi opacă sau semitransparentă;

Împrejmuirea dintre parcele va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă din motive de apărare a intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. = 0,6

III.7. ZONA SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Zona spațiilor verzi, sport și agrement se caracterizează prin spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport, culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară.

În conformitate cu prevederile **Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților** în categoria spațiilor verzi sunt incluse următoarele:

Va – spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

Vc – spații verzi pentru agrement: zone de agrement, terenuri și baze sportive

Vf – păduri de agrement

Vd – spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Spații plantate cu vegetație de talie mare, medie sau mică din specii autohtone;

Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă;

Trasee de ciclism;

Mobilier urban;

Lucrări de modelare a terenului;

Locuri de joacă pentru copii;

Amenajări de agrement;

Spații amenajate pentru picnic;

Perdele vegetale de arbori cu rol de protecție

Locuri special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, toalete publice;

Va + Vc

Terenuri amenajate pentru practicarea sporturilor în aer liber;

Pavilioane / foșoare cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică și comerț;

Adăposturi, spații pentru administrare și întreținere;

Parc de distracție, parc de aventură;

Vf

Puncte de observare a animalelor sau de belvedere;

Vd

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, traversări ale cursurilor de apă;

Vc

Amenajări pentru practicarea sportului în spații acoperite și anexele aferente acestora (vestiare, grupuri sanitare);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului, Legea 107/1996 - Legea Apelor, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Se vor respecta prescripțiile și reglementările stabilite de Apele Române;

Se admite accesul auto numai pentru utilajele destinate întreținerii sau a celor pentru aprovizionare.

Se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi integral demontabile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

Se interzice amplasarea clădirilor în zona de protecție a apelor, excepție construcțiile aferente lucrărilor hidrotehnice și a celor de amenajare a bazinelor hidrografice.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)**

Se interzic operațiunile de dezmembrare a zonelor de spații verzi. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;

Lățimea zonei de protecție față de cursurile de apă va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate de autoritățile publice de specialitate.

Se recomandă asigurarea unei distanțe minime de 3,0 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate de autoritățile publice de specialitate.

Se recomandă asigurarea unei distanțe minime de 3,0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate de autoritățile publice de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura accese carosabile doar pentru realizarea sau întreținerea spațiilor verzi, a lucrărilor hidrotehnice sau pentru situații de urgență;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Parcajele se vor dispune în apropierea accesului sau vor fi integrate profilelor stradale;

Se interzice realizarea unor parcaje destinate deservirii altor funcțiuni, exterioare zonei;

Toate spațiile verzi vor avea amenajate spații de parcare a bicicletelor;

Vf

Nu este necesară amenajarea unor locuri de parcare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.6.3.**

Înălțimea construcțiilor.

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel suprateran (max. 5,00 metri);

Vf - fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11.**

Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.

Va + Vc + Vd

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Noile construcții sau extinderi ale construcțiilor existente se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Aceasta va avea o volumetrie simplă, fără elemente decorative abundente.

Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de arhitectură, în vederea realizării unei imagini urbane coerente a spațiilor publice

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, alimentare cu energie electrică și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi și I.1.10.3. Spațiul public rural.**

Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Se recomandă extinderea vegetației, realizarea de noi perspective spre elementele naturale sau construite valoroase;

Se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice;

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Terenurile de joacă vor fi specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat;

Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a zonei verde;

Toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi;

Vf + Vd

Se va menține vegetația existentă din care se vor elimina părțile care prezintă risc pentru oameni.

Cursurile de apă se vor amenaja cu vegetație și materiale naturale. Este interzisă folosirea betonului sub formă de plăci sau turnat. Podețele pietonale peste cursurile de apă se vor confecționa din lemn;

Va

Suprafața spațiilor verzi amenajate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală;

Vc

Suprafața spațiilor verzi amenajate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală;

Vf

Suprafața spațiilor verzi amenajate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirile parcurilor, scuarurilor, spațiilor verzi de protecție a cursurilor de apă se pot realiza din gard viu.

Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite

Vc

Pentru funcțiunile de agrement sau sportive împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de cuprinsă între 1,20 – 1,40 metri vor fi opace sau semitransparente și eventual vor fi dublate cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****V1**

POT max. = 10%;

Vc

POT max. = 40%;

V4 -**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****V1**

CUT max. = 0,1;

V2

CUT max. = 0,4

V4 -

III.8. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona de Gospodărie comunală reunește serviciile destinate cimitirelor.

GC – Zona gospodăriilor comunale și cimitirelor

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Edificii de cult
- Construcții funerare sub și supraterane;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Circulații carosabile și parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru noile cimitire se va asigura, conform normelor sanitare, o zonă de protecție sanitară de 100.00 metri (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Alte utilizări în afară de cele admise;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)

Se va menține parcelarul existent.

Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, pentru care se impune realizarea unui PUZ.

Conform studiilor de specialitate avizate de autoritățile publice de specialitate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage față de aliniament cu minim 5.0 metri

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR AȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform normelor tehnice;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în incintă se va realiza exclusiv dintr-o circulație publică.

Circulațiile carosabile și pietonale vor ocupa aproximativ 15% din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor personalului se va realiza, de regulă, pe terenul unităților de gospodărire comunală. Parcările pentru vizitatori sunt recomandate în afara împrejuririi

Se admite parcare, sau realizarea unui parcaj la cca. 100.0 m față de funcțiunea dominantă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția turelor capetelor, clopotnițelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții sau extinderi ale celor existente vor respecta prevederile **Subcap. I.1.11.**

Reguli cu privire la aspectul construcțiilor.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul cimitirelor se vor asigura zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total.

Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație și de-a lungul limitelor parcelei acestuia.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime de 1,20 - 1,40 m și va fi opacă sau semitransparentă;

Împrejmuirea dintre parcele va fi opacă, dublată cu garduri înierbate / arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****POT maximum**

Conform normelor tehnice

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CUT maximum**

Conform normelor tehnice

III.9. ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

În această subzonă funcțională sunt concentrate principalele elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării localității..

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

TEd – subzona tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, întreținerea spațiilor plantate, managementul deșeurilor, stații epurare etc.;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;
- Activități conexe – administrative, etc;
- Spații plantate, parcaje aferente funcțiunii principale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se permite dezvoltarea activităților de bază cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Alte utilizări în afară de cele admise;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)

Se va menține parcelarul existent.

Pentru noile construcții tehnico-edilitare se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta normele tehnice specifice;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR AȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta normele tehnice specifice;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta normele tehnice specifice;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se vor respecta normele tehnice specifice și studiile de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta normele tehnice specifice și studiile de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.4. Împrejmuirile și porțile de acces.**

Împrejmuirea va avea o înălțime de 1,8 m și va fi opacă sau semitransparentă;

Împrejmuirea dintre parcele va fi opacă, dublată cu garduri înierbate / arbuști fructiferi;

Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale (lemn) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă sau tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat sau alte materiale plastice.

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****POT maximum**

Conform normelor tehnice

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maximum

Conform normelor tehnice

III.10. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS – Zonă cu destinație specială

Zona cuprinde imobilele și ansamblurile cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Național (MApN, MAI, SRI, etc).

Prevederi:

Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/ 419/2018.

În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- b) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- c) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
- d) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobilele cu amplasament în interiorul zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele P.U.G. drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”

Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a, b, c, obținerea avizului MAI nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare a clădirilor existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.)
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural – volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiuri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu sunt

condiționate de elaborarea PUZ/PUD

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLELE 1 – 3 :

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 – 14 : fără precizări.

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - 16

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

III.11. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Subzona căilor de comunicație și transporturi este formată atât din căile de comunicație rutieră și pietonale:

T – Subzonă căilor de comunicație rutieră și amenajărilor aferente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- Amenajări și funcțiuni aferente infrastructurii de transport public (stații de transport, stații de încărcare autovehicule electrice, etc.);
- Parcaje publice la sol;
- Piste pentru bicicliști;
- Iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate, inclusiv plantații de aliniament;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală;
- Elemente de mobilier urban destinate pietonilor;
- Rastele de parcat bicicletele;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Amplasarea panourilor publicitare, a construcțiilor, a căilor de comunicații sau a instalațiilor în zona drumului public este permisă doar cu acordul și autorizația administratorului drumului, fără a afecta siguranța circulației.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță conform Ordonanței de Guvern Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:

- Zona de siguranță 1,50 metri, măsurată de la marginea exterioară a șanțurilor/acostamentului;
- Zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
 - Drumuri naționale – 22,00 metri;
 - Drumuri județene – 20,00 metri.
 - Drumuri comunale – 18,00 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic utilizările care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor și străzilor.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea străzilor;

- modernizarea intersecțiilor;
- Se interzice, pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitățile de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajările de șantier abandonate, platformele cu suprafețe deteriorate, construcțiile degradate, terenurile lipsite de vegetație, gropile de acumulare a apelor meteorice, depozitele de deșeuri etc.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR AȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor respecta prevederile ***Subcap. I.1.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.***

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.9. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor respecta prevederile **Subcap. I.1.10.2. spații verzi și I.1.10.3. Spațiul public rural.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maximum

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maximum

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

III.12. TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Zona este alcătuită din terenuri situate în extravilanul comunei cu diferite destinații (terenuri arabile, pășuni, fânețe, livezi și pepiniere, păduri, ape, balastiere, anexe agricole, etc).

TA – Terenuri cu destinație agricolă

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al localității se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și cele plantate cu vii și livezi este interzisă. Excepție fac construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 este permisă amplasarea anexelor gospodărești ale exploataților agricole situate în extravilan.

Conform Ordonanței de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente art. 5 - se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

- a) amplasarea de construcții care deservește activități agricole;*
- b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora;*
- c) refugii montane în caz de urgență;*
- d) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;*
- e) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;*

f) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranță națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994, republicată;

g) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

(4) Excepțiile prevăzute la alin. (3) se realizează cu obligația ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face anticipat, cel mai târziu până la data stabilită în actul prin care se aproba scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz.

(6) Pajiștile pot fi incluse în intravilanul localităților cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și cu condiția respectării prevederilor alin. (4).

(7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute la alin. (3) se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, precum și cu respectarea metodologiei ce se aproba prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Tf – Terenuri cu destinație forestieră

Suprafețele ocupate de păduri situate în extravilanul comunei Scorțeni au fost delimitate în conformitate cu informațiile puse la dispoziție de administratorii fondului forestier și sunt prezentate în planșa privind Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor Legii nr. 46/2008 Codul silvic.

Conform art. 1. al Codului silvic - *(1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.*

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

- a) pădurile;*
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;*
- c) terenurile destinate împăduririi terenurilor degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;*
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;*
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;*

f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;

g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;

h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Art. 2. - (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Termenul pădure include:

a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;

b) perdelele forestiere de protecție;

c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;

d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;

e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1).

Art. 7 (3) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Art. 35. - Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

Art. 36. - (1) Prin excepție de la prevederile art. 35, este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii.

Art. 37. - (1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei „Delta Dunării” se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;

e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 mp. în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha. și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

Art. 37 alin. (11) din Legea nr. 46/2008 Codul silvic - autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Art. 54. - (1) Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens.

(2) Accesul public în fondul forestier național cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul:

a) șefului ocolului silvic, în cazul administrării;

b) proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.

TH – Terenuri acoperite de ape

Terenurile ocupate de ape se supun prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, exploatarea de agregate minerale (balastiere).

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

IV. ANEXE

IV.1. ANEXA 1 - Baza legală a aplicării Regulamentului Local de Urbanism

Baza proiectării:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr.190 din 26.06.2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - MO nr. 149 din 16.07.1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N / 1999 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Elemente legislative conexe:

- Lege nr. 287 din 17.07.2009 privind Codul civil - MO nr. 511 din 24.07.2009
- Lege nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - MO nr. 163 din 07.08.1991
- Lege nr. 10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții - MO nr. 12 din 24.01.1995
- Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - MO nr. 139 din 02.06.1994
- Lege nr. 7 din 13.03.1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare - MO nr. 61 din 26.03.1996
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului - MO nr. 1196 din 30.12.2005
- Ordonanța de urgență nr. 59 din 20.06.2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a

calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități - MO nr. 441 din 29.06.2007

- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - MO nr. 36 din 18.01.2007
- Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 - MO nr. 536 din 23.07.2002
- Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție - MO nr. 338 din 21.05.2002
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor pentru documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind regimul juridic al drumurilor - MO nr. 158 din 22.04.1998
- Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor - MO nr. 221 din 29.08.1997
- Ordin nr. 662 din 28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor - MO nr. 661 din 01.08.2006
- Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - MO nr. 32 din 15.02.1996
- Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - MO nr. 442 din 29.06.2007
- Lege nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - MO nr. 45 din 31.01.2000
- Lege nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - MO nr. 448 din 24.11.1998
- Lege nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport - MO nr. 806 din 26.09.2006
- Legea nr. 203/2003 (republicată) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Lege nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa - MO nr. 325 din 24.11.1997
- Lege nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - zonele protejate - MO nr. 152 din 12.04.2000
- Lege nr. 351 din 06.07.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități - MO nr. 408 din 24.07.2001

- Lege nr. 190 din 26.05.2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice - MO nr. 387 din 09.06.2009
- Lege nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România - MO nr. 577 din 29.06.2004
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - MO nr. 47 din 19.01.2011
- Ordin nr. 30 din 02.11.1995, Ordin nr. 34 din 07.11.1995, Ordin nr. 3422 din 01.08.1995, Ordin nr. 4221 din 08.08.1995 (30/1995 – MAPN, 34/N/95 – MLPAT, 3422/1995 – MAI, 4221/1995 – SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor - MO nr. 283 din 07.12.1995
- Ordin nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Lege nr. 101 din 25.04.2006 serviciului de salubritate a localităților - MO nr. 393 din 08.05.2006
- Hotărâre nr. 349 din 21.04.2005 privind depozitarea deșeurilor - MO nr. 394 din 10.05.2005
- Ordonanța nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale - MO nr. 86 din 01.02.2002
- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale - MO nr. 263 din 16.04.2003
- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 (ORDIN nr.62/N/19.o/288/1.955 din 1998) privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale - MO nr. 354 din 16.09.1998
- Ordin nr. 3 din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă - MO nr. 36 din 14.01.2011
- Ordin nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007 - MO nr. 865 din 18.12.2007
- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale - MO nr. 611 din 29.08.2003
- Lege nr. 46 din 19.03.2008 privind Codul Silvic - MO nr. 238 din 27.03.2008
- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - MO nr. 734 din 30.10.2008
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 îmbunătățirilor funciare - MO nr. 369 din 28.04.2004
- Ordonanța nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România - MO nr. 309 din 26.08.1998

IV.2. ANEXA 2 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism

- ANEXE GOSPODĂREȘTI - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc

împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE** - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, (Legea 50/1991)
- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă 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 excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU** - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)
- **CORNIȘĂ** - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor, (www.dexonline.ro) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.
- **DEMISOL** (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
- **INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
- **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 incintă, scarile

exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);

- **DESCĂRCAREA DE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ** este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente. Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, reprezintă actul administrativ prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic (OG 43/2000, art.5). Certificatele de descărcare de sarcină arheologică se eliberează pe baza raportului de cercetare arheologică preventivă. (O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național (republicată) și cu Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2518/2007 privind Metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică)
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE** – organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, (www.dexonline.ro)
- **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** - regula urbanistica potrivit careia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă, (Legea 350/2001).
- **ÎMPREJMUIRI** - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- **MANSARDĂ** (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:
 - a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
 - b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- **MOBILIER URBAN** - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, 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 (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)
- **PARCELA** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).
- **PARCELARE** - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai

multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)

- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii 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 căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții, (Legea 350/2001).

- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).

- **SUBSOL** (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **SUPANTĂ** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: 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 incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001).

- **ȚESUT URBAN** - structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** - 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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, (Legea 350/2001).

- Zonă protejată - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (Legea 350/2001).