

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

**COMUNA IZVOARELE
JUDETUL PRAHOVA**

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- OCTOMBRIE 2017 –

CUPRINS:

CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE	5
1.1 ROLUL R.L.U	5
1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII	5
1.2.1 Acte normative in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului	5
1.2.2 Acte normative in domenii conexe	6
1.2.3 Diferite reglementari tehnice in domeniu:	7
1.3 DOMENIUL DE APLICARE	8
1.3.1 Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism	8
1.3.2 Conditii de aplicare	9
1.3.3 Autorizarea constructiilor	10
1.3.4 Situatii specifice si derogari de la prevederile regulamentului	10
1.3.5 Intrarea in vigoare a R.L.U.	12
1.3.6 Implementarea Planului Urbanistic General	13
CAPITOLUL II- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	14
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	14
2.1.1 Terenuri agricole din extravilan	14
2.1.2 Terenuri agricole din intravilan	16
2.1.3 Suprafete impadurite	17
2.1.4 Resursele subsolului	20
2.1.5 Resurse de apa si platforme meteorologice	20
2.1.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	24
2.1.7 Zone construite protejate (monumente istorice si situri arheologice)	25
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	29
2.2.1 Zone expuse la riscuri naturale	29
2.2.2 Zone expuse la riscuri tehnologice	30
2.2.3 Zone de protectie sanitara	32
2.2.4 Asigurarea echiparii edilitare	34
2.2.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor	35
2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	37

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale.....	37
2.3.2 Amplasarea fata de drumuri publice.....	38
2.3.3 Amplasarea fata de aliniament.....	40
2.3.4 Amplasarea in interiorul parcelei.....	41
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	42
2.4.1 Accese carosabile.....	42
2.4.2 Accese pietonale.....	46
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.....	46
2.5.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.....	46
2.5.2 Realizarea de retele edilitare.....	46
2.5.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.....	47
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.....	47
2.6.1. Parcelarea.....	47
2.6.2 Inaltimea constructiilor.....	48
2.6.3 Aspectul exterior al constructiilor.....	48
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	49
2.7.1 Parcaje.....	49
2.7.2 Spatii verzi si plantate.....	51
2.7.3 Imprejmuiri.....	52
CAPITOLUL III - PRESCRITII GENERALE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.....	54
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN.....	57
4.1 C - ZONA CENTRALA.....	57
4.2 IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII.....	74
4.3 L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII.....	91
4.4 L – ZONA LOCUINTE.....	108
4.5 ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE.....	123
4.8 A – ZONA UNITATI AGRICOLE.....	134
4.9 GC – ZONA GOSPODARIE COMUNALA.....	144
4.10 SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT.....	152

4.11 TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA	163
4.12 CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE.....	171
4.13 THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN INTRAVILAN	184
CAPITOLUL V - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	188
5.1 TA - TERENURI AGRICOLE.....	188
5.2 TF – TERENURI FORESTIERE	193
5.3 TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	196
5.4 TN – TERENURI NEPRODUCTIVE.....	199
5.5 TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE.....	201
5.6 TP – TERENURI AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI	204
ANEXA 1 - TERMENI UTILIZATI IN R.L.U.....	206
ANEXA 2 – CONDITII DE PROTECTIE.....	218

CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de baza in aplicarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Izvoarele, acesta intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din P.U.G.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor in acord cu prevederile locale. Prescriptiile cuprinse in prezenta documentatie sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul comunei.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului R.L.U. aferent P.U.G., sta *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 1996, republicat prin H.G.R. nr. 855 din 2001 si modificat prin H.G. nr. 490 din 2011, si *Ghidul privind elaborare si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism*, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10.04.2000. De asemenea, la baza elaborarii prezentei documentatii stau urmatoarele legi, cu modificarile si completarile ulterioare:

1.2.1 Acte normative in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului

- Legea 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National:
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea 363 din 21.09.2006;
 - Sectiunea II – Apa: Legea 171 din 4.11.1997;
 - Sectiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5 din 6.03.2000;
 - Sectiunea IV – Reteaua de localitati: Legea nr. 351 din 6.07.2001;
 - Sectiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575 din 22.10.2001;
 - Sectiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190 din 26.05.2009;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N din 10.03.1999 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice ”Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotararea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regionala in Romania cu toate modificarile si completarile ulterioare.

1.2.2 Acte normative in domenii conexe

- Legea nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. locuintei 114 din 11.10.1996;
- Ordinul MDRAP nr. 189 din 12.02.2013 pentru adoptarea reglementarii tehnice „Normativ privind adoptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP 051/2000”;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 153 din 5.06.2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural – ambientalalea cladirilor;
- H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
- Codul Civil, republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011;
- Legea nr. 185 din 25.06.2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- O.G. nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea si desfasurarea activitatii de turism in Romania;
- Ordinul Ministerului Economiei nr. 65 din 10.06.2013 pentru aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar;
- O.U.G. nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18 din 1991;
- Legea nr. 46 din 2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protectia mediului;
- H.G. nr. 445 din 8.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- O.U.G. nr. 57 din 20.07.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- Legea nr. 451 din 8.07.2002 pentru ratificarea Conventiei Eoropene a Peisajului, adoptata la Florenta la 20.10.2000.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea nr. 321 din 14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental;
- Legea nr. 422 din 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- O.G. nr. 43 din 30.01.200 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 481 din 8.11.2004 privind protectia civila;

- Legea nr. 215 din 23.04.2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publica;
- Legea nr. 33 din 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata in data de 03.03.2006;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulatia pe drumurile publice;
- O.U.G. nr. 1297/2017 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 125 din 12.07.2012 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea si completarea Legii nr. 265/2008 privind privind auditul de siguranta rutiera;
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice si a gazelor naturale;
- Legea nr. 448 din 6.12.2013 privind performanta energetica a cladirilor.

1.2.3 Diferite reglementari tehnice in domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare si executare a lucrarilor de alimentare cu apasi canalizare a localitatilor;
- SR 8591/1997 – Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati;
- STAS 10859 – Canalizare. Statii de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- PE 101A/1985 – Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV in raport cu alte constructii (republicat in 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1.000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrica a consumatorilor industriali si similari;
- PE 125/1995 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicatii;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a retelelor electrice de distributie publica;
- 1.RE-IP-3/1991 – Indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public;
- 1.LI-IP-5/1989 – Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA de MT si JT fata de alte linii, instalatii si obiective;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instructiuni privind proiectarea, executarea si exploatarea retelelor si instalatiilor de televiziune prin cablu;
- 3915/1994 – Proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale;
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului retelelor edilitare in localitati;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor si Comertului si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de cadastru energetic;

- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale cu toate modificarile si completarile ulterioare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1 Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Izvoarele constituie legea locala si instrument de lucru pentru autoritatile locale si pentru specialistii in domeniul urbanismului si constructiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate de Consiliul Local al Primariei Izvoarele, in perioada 1999–2017, in masura in care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului Urbanistic General sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului National sau Judetean.

Totodata, prezentul regulament preia anumite prevederi din cel anterior, ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al comunei Izvoarele.

Prevederile prezentului R.L.U. stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la intreg teritoriul unitatii teritorial administrative sau pe anumite parti, la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

Prezentul R.L.U. contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.) si Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) ce se vor elabora.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului R.L.U.

De asemenea, la emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se vor respecta, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, si toate legile aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului Urbanistic General in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor si in care nu sunt prevazute ca obligatorii prin prezenta documentatie intocmirea de documentatii P.U.Z. sau P.U.D.

Fac exceptie de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administratia publica locala solicita, in mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezinta caracteristici speciale, atipice unitatii teritoriale de referinta din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin constructii existente, ori acele terenuri care nu au fost sistematizate si viabilizate si pentru care se impune reparcelarea.

1.3.2 Conditii de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza. Acesta este un regulament cadru si are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.

Intravilanul propus prin prezenta documentatie de Reactualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Izvoarele, de **1016,83 ha**, este alcatuit din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din comuna Izvoarele, respectiv satelor componente cu trupurile aferente aflate in teritoriul administrativ al localitatii, si anume:

TRUP 1 (S=510,33ha): Satele Izvoarele si Schiulesti

- Sat IZVOARELE (S=348,30ha) - sat resedinta de comuna, centru administrativ;
- Sat Schiulesti (S=162,03ha)- sat component;

TRUP 2 (S=411,95ha): Satele Homoraciu si Malu Vanat

- Sat Homoraciu (S=304,50ha) - sat component;
- Sat Malu Vanat (S=107,45ha) - sat component;

TRUP 3 (S=11,63ha): A.P.A.S.C.O. – sat Malu Vanat;

TRUP 4 (S=50,26ha): Sat Cernesti – sat component

TRUP 5 (S=0,09ha): Statie de epurare propusa – sat Cernesti;

TRUP 6 (S=0,04ha): Rezervor apa propus – sat Malu Vanat;

TRUP 7 (S=0,68ha): Centrala Hidroelectrica – sat Cernesti;

TRUP 8 (S=1,31ha): Castel de apa si saivan – sat Cernesti;

TRUP 9 (S=1,41ha): Locuire – sat Chiritesti;

TRUP 10 (S=9,36ha): Sat Chiritesti – sat component;

TRUP 11 (S=0,10ha): Saivan oi – sat Chiritesti;

TRUP 12 (S=0,35ha): Saivan oi – sat Chiritesti;

TRUP 13 (S=0,12ha): Saivan oi – sat Chiritesti;

TRUP 14 (S=0,30ha): Zona institutii si servicii – sat Chiritesti;

TRUP 15 (S=0,25ha): Zona institutii si servicii – sat Chiritesti;

TRUP 16 (S=0,68ha): Zona institutii si servicii – sat Chiritesti;

TRUP 17 (S=8,08ha): Locuire – sat Chiritesti;

TRUP 18 (S=1,17ha): Zona institutii si servicii – sat Izvoarele;

TRUP 19 (S=0,09ha): Rezervor apa existent – sat Izvoarele;

TRUP 20 (S=0,53ha): Zona institutii si servicii – sat Izvoarele;

TRUP 21 (S=0,10ha): Canton silvic Valea Mare – sat Izvoarele;

TRUP 22 (S=0,72ha): Cabana forestiera – sat Izvoarele;

TRUP 23 (S=0,05ha): Cabana Moasa – sat Schiulesti;

TRUP 24 (S=0,28ha): Casa Padurarului – sat Schiulesti;

TRUP 25 (S=0,12ha): Captare apa existenta – sat Schiulesti;

TRUP 26 (S=4,17ha): Manastirea Crasna – sat Schiulesti;

TRUP 27 (S=0,33ha): Gospodarie apa existent – sat Schiulesti;

TRUP 28 (S=1,81ha): Ferma ovine – sat Schiulesti;

TRUP 29 (S=0,13ha): Rezervor apa existent – sat Homoraciu;

TRUP 30 (S=0,12ha): Rezervor apa propus – sat Homoraciu;
TRUP 31 (S=0,12ha): Rezervor apa propus – sat Malu Vanat;
TRUP 32 (S=0,15ha): Statie de epurare propusa – sat Malu Vanat.

Nota: Suprafata intravilanului propus avizat O.C.P.I. conform P.V. receptie nr. 144/23.01.2015, de **1016,83 ha este formata din:*

- *Suprafata totala a intravilanului existent avizat O.C.P.I. conform P.V. receptie nr. 144/23.01.2015, de **1017,45 ha**;*
- *Suprafata cu care se micsoreaza intravilanul existent, de **0,62 ha**.*

Suprafata cu care se micsoreaza intravilanul existent este de 0,62 ha, fiind rezultata din diferenta dintre suprafetele propuse a fi introduse in intravilan si cele propuse a fi scoase din intravilan, dupa cum urmeaza :

- Suprafete propuse a fi introduse in intravilan de 101,68 ha;
- Suprafete propuse a fi scoase din intravilan de 102,30 ha.

Suprafata totala de teren propusa pentru a fi atrasa in intravilan este de 101,68 ha, din care 46,85 ha pajisti (10,88 ha pasuni si 35,97 ha fanete);

Suprafata totala de teren propusa pentru a fi scoasa din intravilan este de 102,30 ha, din care 47,10 ha pajisti (15,33 ha pasuni si 31,77 ha fanete);

Se constata ca suprafata de pajisti propusa pentru a fi atrasa in intravilan este mai mica decat suprafata de pajisti propusa pentru a fi scoasa din intravilan, astfel incat suprafata totala de pajisti din extravilanul localitatii Izvoarele nu se diminueaza, dorindu-se doar o reamplasare a acestor suprafete.

1.3.3 Autorizarea constructiilor

Autorizarea executarii constructiei se realizeaza prin intermediul actelor de autoritate emise de administratia publica locala/judeteană dupa caz, care sunt:

- Certificatul de urbanism si
- Autorizatia de construire

Autorizarea directa a executarii constructiilor pe teritoriul intravilan si extravilan al localitatilor se va face de catre Autoritatile administratiei publice locale potrivit competentelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata in 1997), de Legea Administratiei Publice Locale nr. 215/2001 (republicata cu modificari ulterioare). **Autorizarea directa** consta in emiterea Certificatului de Urbanism si a autorizatiei de construire in temeiul si cu respectarea prevederilor continute in articolele Regulamentului local de urbanism si a anexelor care il insotesc impreuna cu plansele aferente prezentei documentatii, la conditiile specifice ale localitatilor.

1.3.4 Situatii specifice si derogari de la prevederile regulamentului

Autorizarea constructiilor in comuna Izvoarele se va realiza astfel :

– **Direct**, pentru o parcela, in conformitate cu prevederile prezentului regulament pentru zona respectiva

– **Pe baza de P.U.Z.*** in cazul:

- in care se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva (regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei) sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun.
- zonei centrale a localitatii
- zonelor construite protejate si de protectie a monumentelor;
- zonelor de agrement si turism;
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice si zonelor de servicii;
- parcelarilor, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele;
- infrastructurii de transport;
- zonelor supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale.

*NOTA : Prevederile nu se aplica in situatia in care planurile urbanistice generale reglementeaza conditiile de autorizare a investitiilor din zonele mentionate, cu exceptia zonelor construite protejate.

Nu este necesara obtinerea autorizatiei de construire pentru executarea insemnelor, a bordurilor sau a imprejmuirilor locurilor de inhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrari de arta plastica din cimitir.

Pentru terenurile ce fac parte din zonele pentru institutii publice, servicii, unitati industriale, depozitare, unitati agricole, este obligatorie rezervarea unui procent de minimum 5% destinat spatiilor verzi publice, din terenurile ramase de amenajat, pentru terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp.

In concluzie, prevederile R.L.U. permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor P.U.Z.-uri, realizate si aprobate conform legii.

Modificarea prin P.U.Z.-uri a reglementarilor aprobate prin prezentul P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat pentru teritoriul studiat, cat si pentru cel invecinat.

Modificarea prezentului R.L.U. se poate face in urmatoarele conditii:

- Reglementarile propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism;
- In ansamblu, prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local aferent;
- Punctual, prin Planurile Urbanistice Zonale avizate si aprobate potrivit legislatiei in vigoare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise cu respectarea legislatiei in vigoare, numai in urmatoarele situatii :

- Conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

- Descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor, doar cu obtinerea avizului din partea autoritatilor competente.

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

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel putin:

- a) modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto si pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrica;
- f) conformarea spatiilor publice.

1.3.5 Intrarea in vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament inlocuieste Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General a comunei Izvoarele , dupa aprobarea prin hotarare de catre Consiliul Local.

Autorizatiile emise anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament raman valabile pe toata perioada de valabilitate a autorizatiei respective. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii autorizatiilor emise anterior, autoritatea publica va avea in vedere, la solutionarea unei astfel de cereri, concordanta cu prescriptiile prezentului regulament.

Daca in momentul cererii prelungirii valabilitatii autorizatiei de construire, emise anterior intrarii in vigoare a P.U.G., lucrarile sunt in curs de executie, atunci nu se aplica retroactiv regulamentul de fata. Exceptie de la acestea fac cazurile in care, intre timp, au aparut zone de protectie ale altor obiective ce nu erau marcate/semnalate anterior pe planuri, si care necesita o atentie deosebita, fara afectarea propriu-zisa a lucrarilor:

- In cazul in care constructia se afla in zona de protectie a siturilor arheologice reperate in conformitate cu legislatia in vigoare respectiv O.G. nr. 43/2000 modificata si adaugita, in cazul descoperirii a unor materiale arheologice, in timpul realizarii lucrarii de constructie, se impune semnalarea acesteia in 72 de ore la Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Prahova, si la Directia Judeteana pentru Cultura Prahova.

Daca in momentul cererii prelungirii valabilitatii autorizatiei de construire, emise anterior intrarii in vigoare a P.U.G., lucrarile nu sunt in curs de executie, atunci se aplica retroactiv regulamentul de fata. Se prezinta mai jos cazuri exemplificative in acest sens in care, intre timp, au aparut zone de protectie ale altor obiective ce nu erau marcate/semnalate anterior pe planuri, si care necesita o atentie deosebita:

- In cazul in care constructia se afla in zona de protectie a siturilor arheologice reperate, prelungirea autorizarii de construire este conditionata de obtinerea avizului serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Identitatii Nationale.

1.3.6 Implementarea Planului Urbanistic General

Zonificarea functionala a comunei precum si impartirea teritoriului in Unitati Teritoriale de Referinta (UTR-uri) sunt evidentiata in cadrul *planselor Reglementari urbanistice – Zonificare si a planselor Unitati Teritoriale de Referinta*.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a stabilit in functie de categoriile de activitati prezente pe teritoriul comunei, de ponderea acestora, precum si de potentialul zonelor.

U.T.R.-ul este definit ca o reprezentare grafica care corespunde unui teritoriu cu functiune predominanta, fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape).

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile functionale din piesele desenate.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D., in functie de situatie si complexitate, in conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R.);

- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indicatori urbanistici maximali P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si inaltime);

- la prescriptiile specifice fiecarui U.T.R. se adauga prescriptiile zonei si subzonei din care face parte.

In vederea asigurarii implementarii Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigura atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltarii urbanistice ale comunei Izvoarele.

CAPITOLUL II- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Planul Urbanistic General si prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilitati publice, zonele de protectie a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protectie prevazut in legislatie, zonele de risc natural, zonele cu interdictie temporara ori definitiva de construire si zone in care se preconizeaza operatiuni urbanistice de regenerare urbana.

Pentru zonele amintite anterior si pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care contin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizatiilor de construire se va analiza indeplinirea tuturor cerintelor legale speciale alaturi de indeplinirea cerintelor prevazute in prezentul regulament de urbanism.

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege. Autoritatea publica locala va urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Terenurile agricole din extravilan sunt: terenurile agricole productive, cele acoperite cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamentele silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantatii, pasuni, fanete, sere, solarii, rasadnitele si altele asemenea.

Unele constructii, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protectia mediului inconjurator.

De asemenea, fac exceptie constructiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, precum si adaposturile pentru animale.

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa.

Se excepteaza de la prevederile alineatului precedent constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarii titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa.

Avand in vedere faptul ca pentru realizarea exploatarilor de cariere, a balastierelor si a altor exploatari de suprafata este necesara obtinerea unei autorizatii de construire in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii, pentru schimbarea destinatiei terenurilor din extravilan, este necesara elaborarea, avizarea si aprobarea

unor documentatii de urbanism (planuri urbanistice zonale PUZ). In baza acestor documentatii de urbanism vor putea fi emise autorizatiile de construire necesare.

Introducerea in intravilanul localitatilor a terenurilor agricole si a celor amenajate cu imbunatatiri funciare se face pe baza de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z. pentru care in prealabil a fost obtinut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

Pajistile proprietate publica si privata a statului si pajistile comunale care se afla in administrarea Consiliului Local nu se vor instraina, nu se vor imparti, nu pot fi grevate de niciun drept real sau personal si nu li se va schimba categoria de folosinta interzicandu-se scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor din extravilanul localitatilor.

Pajistile se folosesc pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje.

Prin exceptie, scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru:

- a) amplasarea de constructii care deserveasc activitati agricole;
- b) retele de comunicatii electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- c) refugii montane in caz de urgenta;
- d) infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru lucrari de interes national, judetean sau local, in conditiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- e) amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitatea publica, in conditiile legislatiei in vigoare;
- f) lucrari privind apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitatea publica in conditiile Legii nr. 33/1994, republicata;
- g) lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judetean/regionala initiale de autoritatile administratiei publice locale.

Exceptiile prevazute mai sus se realizeaza cu obligatia ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajistilor sa recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafata egala cu cea aprobata a fi scoasa definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face anticipat, cel mai tarziu pana la data stabilita in actul prin care se aproba scoaterea definitiva din circuitul agricol a acestor suprafete, astfel incat sa nu scada suprafata de pajisti la nivel local, judetean sau national, dupa caz.

Pe terenurile prevazute anterior se efectueaza toate lucrarile necesare pentru refacerea covorului vegetal.

Pajistile pot fi incluse in intravilanul localitatilor cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale si cu conditia respectarii prevederilor anterioare.

Scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a terenurilor avand categoria de folosinta pajisti pentru realizarea obiectivelor de investitii prevazute mai sus se face numai in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, precum si cu respectarea metodologiei ce se aproba prin ordin al ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale, in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante de urgenta.

In cazul instrainarii pajistilor prevazute la art. 3 lit. d) si e), noul proprietar este obligat sa mentina categoria de folosinta a terenului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole in alte scopuri decat productia agricola se aproba dupa cum urmeaza:

- a) de organele agricole judetene, prin oficiul de cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol judetean sau al municipiului Bucuresti, pentru terenurile agricole de pana la 1 ha. Aprobarea pentru orice extindere a acestei suprafete de teren se da de catre Ministerul Agriculturii si Alimentatiei;
- b) de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei, pentru terenurile agricole in suprafata de pana la 100 ha;
- c) de Guvern, pentru terenurile agricole a caror suprafata depaseste 100 ha.

Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, in alte categorii de folosinta agricola, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate judetene, numai in urmatoarele cazuri:

- a) terenurile arabile situate in zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii si livezi, din podgoriile si bazinele pomicole consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, pot fi transformate in plantatii viticole si pomicole;
- b) terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate si transformate in plantatii viticole si pomicole;
- c) terenurile inregistrate la arabil, situate in zonele de deal si munte pe pante nemecanizabile, afectate de eroziune de suprafata si adancime, de alunecari active sau semistabilizate, care nu mai pot fi ameliorate si mentinute la aceasta folosinta, se pot amenaja si transforma in pasuni si fanete;
- d) terenurile arabile situate in albiile raurilor

Schimbarea folosintei terenurilor agricole ce constituie zone de protectie a monumentelor se face cu acordul Comisiei nationale a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice.

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

Intravilanul existent construibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice conform Legii nr. 69-1991.

Intravilanul propus ($S_{total}=1016,83$) construibil al localitatii cuprinde terenuri suplimentare in vederea construirii eficiente si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare si elaborarii studiilor urbanistice necesare conformarii spatial-configurative.

Necesitatile de extindere a localitatii au determinat includerea in intravilanul construibil a unor suprafete din extravilan, aflate fie in circuitul agricol, fie avand alte destinatii ($S=101,68ha$).

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute, precedate de elaborarea unor documentatii de urbanism, daca este cazul, in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

Scoaterea definitiva si temporara din circuitul agricol a imobilelor situate in intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizatia de construire.

Continutul documentatiilor de scoatere definitiva/temporara din circuitul agricol precum si schimbarea categoriei de folosinta a imobilelor situate in intravilan se stabilesc prin regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara, care se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

Totodata, titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Prahova, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de material, ori deseuri de piatris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.

Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

2.1.3 Suprafete impadurite

Fondul forestier national poate fi proprietate publica sau privata si constituie bun de interes national

Sunt considerate paduri si sunt incluse in **fondul forestier national** terenurile cu o suprafata de cel putin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie sa atinga o inaltime minima de 5 m la maturitate in conditii normale de vegetatie..

Suprafata impadurita din extravilanul comunei Izvoarele este de 4155,00ha. In comuna Izvoarele padurile reprezinta o pondere de 56,37% din totalul suprafetei intregului teritoriu administrativ al localitatii.

Este interzisa includerea padurilor in intravilan.

Totodata asupra drumurilor forestiere nu se intervine prin propuneri de modernizare a profilului, pastrandu-se caracterul de intretinere forestiera.

Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970.

Termenul padure include:

- a) terenurile cu folosinta padure cuprinse in amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificarile de suprafata, conform operatiunilor de intrari iesiri efectuate in conditiile legii;
- b) perdelele forestiere de protectie;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenisurile;
- d) terenurile acoperite cu pasuni impadurite cu consistenta mai mare sau egala cu 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera;

- e) plantatiile cu specii forestiere din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de imbunatatiri funciare realizate pe terenurile proprietate publica a statului, care indeplinesc conditiile prevazute la alin. (1).

Fondul forestier national este constituit din totalitatea suprafetelor ocupate a , terenurilor destinate impaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinatie forestiera, inclusiv cele neproductive, cuprinse in amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificarile de suprafata, conform operatiunilor de intrari-iesiri efectuate in conditiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate.

Astfel, fondul forestier national include:

- a) padurile;
- b) terenurile in curs de regenerare si plantatiile infiintate in scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate impaduririi: terenuri degradate si terenuri neimpadurite, stabilite in conditiile legii a fi impadurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultura: pepiniere, solarii, plantaje si culturi de plante-mama;
- e) terenurile care servesc nevoilor de productie silvica: culturile de rachita, pomi de Craciun, arbori si arbusti ornamentali si fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administratie silvica: terenuri destinate asigurarii hranei vanatului si producerii de furaje, terenuri date in folosinta temporara personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de constructii si curtile aferente acestora: sedii administrative,
- h) cabane, fazanerii, pastravarii, crescatorii de animale de interes vanatoresc, drumuri si cai ferate forestiere de transport, spatii industriale, alte dotari tehnice specifice
- i) sectorului forestier, terenurile ocupate temporar si cele afectate de sarcini si/sau litigii, precum si terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontiera si fasiei de protectie a frontierei de stat si cele destinate realizarii unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
- j) iazurile, albiile paraielor, precum si terenurile neproductive incluse in amenajamentele silvice.

Reducerea suprafetei fondului forestier national este interzisa.

Prin exceptie, este permisa reducerea suprafetei fondului forestier national prin scoatere definitiva, pentru realizarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, in conditiile legii.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier national, doar cu conditia compensarii acestora, fara reducerea suprafetei fondului forestier si cu plata anticipata a obligatiilor banesti, numai terenurile necesare realizarii sau extinderii urmatoarelor categorii de lucrari si obiective:

– Necesare exploatarei resurselor minerale carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu si roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pamanturi rare si disperse, sarurile haloide, substantele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele pretioase si semipretioase, turba, namolurile si turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le insotesc, apele minerale naturale (gazoase si plate), apele minerale terapeutice, precum si produsul rezidual minier din haldele si iazurile de decantare.

– Obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistica, unitati de cult, obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale, sportive. In intelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuintele individuale si ansamblurile rezidentiale edificate in fondul forestier proprietate publica;

– Locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;

– Obiective instalate in fondul forestier national inainte de anul 1990, precum si suprafetele aferente activelor vandute, in conditiile legii, de catre Regia Nationala a Padurilor - Romsilva;

– Surse si retele de apa si de canalizare, surse si retele de energie din resurseconventionale sau regenerabile, retele si sisteme de comunicatii, drumuri de interesjudetean si local, parcuri recreative, parcuri tematice si/sau educationale, precum silucrari si/sau constructii hidrotehnice si de piscicultura;

– Necesare explorarii si exploatarei urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale,minereuri; explorarea, exploatarea si transportul resurselor de petrol si gaze naturale, precum si instalarea, repararea, intretinerea, dezafectarea retelelor de transport sau distributie petrol, gaze naturale sau energie electrica.

Amplasarea obiectivelor de locuinte sau case de vacanta se face cu respectarea urmatoarelor conditii, care trebuie indeplinite cumulativ:

– Constructia si terenul pe care se amplaseaza sunt proprietatea aceleiasi persoane;

– Suprafata maxima care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzand constructia, accesul si imprejmui, este de maximum 250 m² in cazul proprietatilor forestiere mai mari de 5 ha si de maximum 5% din suprafata proprietatii forestiere, dar nu mai mare de 200 m², daca suprafata proprietatii forestiere este mai mica de 5 ha.

Pentru terenurile scoase din circuitul silvic in conditiile Codului Silvic, obiectivele enumerate mai sus pot fi realizate numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei tip P.U.Z. pentru introducerea teren in intravilan in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Folosirea definitiva sau folosirea temporara a terenurilor forestiere in alte scopuri decat silvice se aproba de organul silvic judetean, pana la 1 ha, de Ministerul Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, pentru terenurile in suprafata de pana la 100 ha, si de Guvern, pentru cele ce depasesc aceasta suprafata.

Vegetatia forestiera situata pe terenuri din afara fondului forestier national, care nu indeplineste unul sau mai multe criterii de definire a padurii, fiind alcatuita din urmatoarele categorii:

- a) plantatiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
- b) vegetatia forestiera de pe pasuni cu consistenta mai mica de 0,4;
- c) fanetele impadurite: arbori situati in fanete;
- d) arborii din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de imbunatatiri funciare;
- e) arborii situati de-a lungul cursurilor de apa si a canalelor;
- f) zonele verzi din intravilan, altele decat cele definite ca paduri;
- g) arboretumurile, altele decat cele cuprinse in paduri;
- h) aliniamentele de arbori situate de-a lungul cailor de transport si comunicatie.

2.1.4 Resursele subsolului

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

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre Consiliul Judetean Prahova sau Consiliul Local al comunei Izvoarele , dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica Consiliului Judetean Prahova prin ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (A.N.R.M.).

Substantele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat si gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, carbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare si disperse, substantele nemetalifere si rocile utile, apele minerale, namolurile si turbele terapeutice, caldura din sistemele hidrogeotermale si gazele necombustibile.

In zone cu resurse ale subsolului identificate, in care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare autorizatia de construire se emite cu avizul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

In in partea de sud a comunei Izvoarele se afla un perimetru de exploatare Slanic – Piatra Verde, licenta de exploatare nr. 1547/2000, substanta tufuri industriale, concesioar S.C. Carpacement Holding S.A Punctul de vedere al S.C. Carpacement Holding S.A. nr. 3747/20.11.2013 este favorabil cu conditia ca in momentul in care se va pune problema autorizarii oricarui fel de constructie sau activitate in perimetrul de exploatare sa se obtina avizul de la A.N.R.M. si acceptul S.C. Carpacement Holding S.A.

Pe teritoriul comunei Izvoarele nu exista sonde.

2.1.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursului de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii acestor lucrari este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apei, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile apei si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului. Mentionam ca la data intocmirii prezentei documentatii, in comuna Izvoarele nu exista platforme meteorologice.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Albia minoră este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa, peste care se revarsa apele mari, la iesirea lor din albia minora.

Zona de protectie: zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarire a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa.

In functie de latimea cursului de apa, se instituie urmatoarele zone de protectie:

Latimea cursului de apa	Sub 10 m	10-50 m	Peste 51 m
Latimea zonei de protectie	5 m	15 m	20 m

Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora.

Se excepteaza de la prevederile anterioare, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Obtinerea avizului de amplasament si a avizului de gospodarire a apelor conditioneaza eliberarea de catre autoritatile administratiei publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute anterior.

Constructiile si obiectivele existente, amplasate in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie, vor fi identificate de directiile de ape, solicitandu-se prin autoritatile administratiei publice locale sau judetene emitente a autorizatiei de constructie demolarea acestora, in situatia in care demolarea nu este posibila, beneficiarii vor fi obligati sa declare pe propria raspundere ca isi asuma riscurile in caz de inundatii.

Lucrarile care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele sunt:

- a) lucrari, constructii si instalatii care asigura gospodarirea complexa a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sunt: baraje, acumulari permanente sau nepermanente, derivatii hidrotehnice;
- b) lucrari de folosire a apelor, cu constructiile si instalatiile aferente: alimentari cu apa potabila, industrialasi pentru irigatii, amenajari piscicole, centrale hidroelectrice, folosinte hidromecanice, amenajari pentru navigatie, plutarit si flotaj, poduri plutitoare, amenajari balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrari de acest fel;
- c) lucrari, constructii si instalatii pentru protectia calitatii apelor sau care influenteaza calitatea apelor: lucrari de canalizare si evacuare a apelor uzate, statii si instalatii de prelucrare a calitatii apelor, injectii de ape in subteran, alte asemenea lucrari;
- d) constructii de aparare impotriva actiunii distructive a apei: indiguiri, aparari si consolidari de maluri si alpii, rectificari si reprofilari de alpii, lucrari de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanti, corectari de torenti, desecari si asanari, alte lucrari de aparare;
- e) traversari de cursuri de apa cu lucrarile aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
- f) amenajari si instalatii de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apa, lacurilor si din terase: balastiere, cariere etc.;
- g) depozite de deseuri menajere si industriale: iazuri de decantare, halde de steril, zguri si cenusi, slamuri, namoluri si altele asemenea;
- h) plantari si defrisari de vegetatie lemnoasa, perdele antierozionale si filtrante in zonele de protectie sau in albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;

- i) lucrari, constructii si instalatii care se executa pe malul marii, pe fundul apelor maritime interioare si al marii teritoriale, pe platoul continental, inclusiv lucrari pentru consolidarea falezelor, protectia si reabilitarea plajelor;
- j) lucrari de prospectiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre sau maritime, instalatii hidrometrice, borne topohidrografice si alte lucrari de studii de teren in legatura cu apele;
- k) lucrari si instalatii pentru urmarirea parametrilor hidrologici sau urmarirea automata a calitatii apei;
- l) lucrari de inchidere a minelor si carierelor, a depozitelor menajere si industriale si de reconstrucie ecologica a zonelor afectate;
- m) injectarea in structurile din care au provenit sau in formatiunile geologice care, din motive naturale, sunt permanent improprie pentru alte scopuri a apelor de zacament de la schelele de extractie, fara a produce poluarea straturilor de ape subterane traversate;
- n) planuri de amenajare a teritoriului, planuri de urbanism general, zonal si de detalii.

Pentru amplasarea microhidrocentralelor care prin natura functionalitatii lor presupun amenajari ale cursurilor de apa (baraje, diguri, stavilare, etc.), constructii anexe si auxiliare, accese, prezenta altor retele etc., este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa detalieze si reglementeze elementele componente ale microhidrocentralelor si relatiile acestora cu vecinatatile. Odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal se vor putea face si operatiunile specifice de Carte Funciara privind trecerea in intravilan a suprafetelor de teren necesare.

Pe teritoriul comunei Izvoarele se identifica urmatoarele cursuri de apa cadastrate:

- raul Teleajen (cod cadastral XI-1.020.13.00.00.0)
- paraul Crasna (cod cadastral XI-1.020.13.17.00.0);

In comuna Izvoarele nu exista lucrari hidrotehnice in administrarea A.N. “Apele Romane”.

Unitati economice existente, aflate in evidenta S.G.A. Prahova

- Centrala hidroelectrica Izvoarele aflata in administrarea S.C. Hidroelectrica S.A. – Sucursala Hidrocentrale Buzau, cu puterea instalata de 16 MW, amplasata langa sat Cernesti, pe malul stang al raului Teleajen, pe o platforma executata in umplutura la cota de 433 mdMN.
- S.C. Tanex Wood Industry S.R.L. punct de lucru Izvoarele, care se alimenteaza cu apa dintr-un izvor captat prin camera de captare si evacueaza apele uzate in bazine betonate vidanjabile
- S.C. A.P.A.S.C.O. S.A. – statie de sortare spalare si statie de betoane Homoraciu, care se alimenteaza cu apa din doua surse: retea S.C. Hidro Prahova S.A. sucursala Valeni de Munte si conducta Dn 3.200 mm a S.C. Electrica S.A. Maneciu- Izvoarele si evacueaza apele uzate menajere in bazin betonat vidanjabil si apele uzate tehnologice in raul Teleajen, dupa decantarea acestora.

Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apa, devenite disponibile in urma lucrarilor de regularizare, vor fi amenajate pentru productia agricola, piscicola sau, dupa caz, silvica, o data cu lucrarile de baza executate de titularii acestora.

Riveranii sunt obligati sa acorde drept de servitute, avandu-se in vedere zone anume stabilite de comun acord cu Regia Autonoma "Apele Romane", fara a percepe taxe, pentru:

- a) trecerea sau circulatia personalului cu atributii de serviciu in gospodaria apelor, in scopul indeplinirii acestora;
- b) amplasarea, in albie si pe maluri, de borne, repere, aparate de masura si control sau alte aparate ori instalatii necesare executarii de studii privind regimul apelor, precum si accesul pentru intretinerea instalatiilor destinate acestor activitati;
- c) transportul si depozitarea temporara a materialelor si utilajelor pentru interventii;
- d) operative privind apararea impotriva inundatiilor.

Apele de suprafata sau subterane pot fi folosite liber, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a calitatii apelor, pentru baut, adaptat, udat, spalato, imbaiat si alte trebuinte gospodaresti, daca pentru aceasta nu se folosesc instalatii sau se folosesc instalatii de capacitate mica de pana la 0,2 litri/secunda, destinate exclusiv satisfacerii necesitatilor gospodariei proprii.

Protectia sanitara a obiectivelor se realizeaza prin aplicarea masurilor de protectie a calitatii apelor, stabilite prin actele normative in vigoare, precum si prin instituirea in teren a urmatoarelor zone de protectie, cu grade diferite de risc fata de factorii de poluare, si anume:

- a) zona de protectie sanitara cu regim sever;
- b) zona de protectie sanitara cu regim de restrictie;
- c) perimetrul de protectie hidrogeologica

In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, se impun, diferentiat, masuri specifice in scopul evitarii contaminarii sau impurificarii apelor si, respectiv, a lacurilor si namolurilor terapeutice.

Zona de protectie sanitara cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor unde este interzisa orice amplasare de folosinta sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa.

Zona de protectie sanitara cu regim de restrictie cuprinde teritoriul din jurul zonei de protectie sanitara cu regim sever, astfel delimitat incat, prin aplicarea de masuri de protectie, in functie de conditiile locale, sa se elimine pericolul de alterare a calitatii apei

Perimetrul de protectie hidrogeologica cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare si de descarcare la suprafata si/sau in subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri si foraje si are rolul de a asigura protectia fata de substante poluante greu degradabile sau nedegradabile si regenerarea debitului prelevat prin lucrarile de captare.

Pentru captarile din cursurile de apa, zona de protectie cu regim sever va fi determinata dupa caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de 100m pentru directia amonte de priza, 25m pentru directia aval de ultimele lucrari componente ale prizei si 25m lateral de o parte si de alta a prizei.

Pentru captarile de apa potabila din subteran si de ape minerale utilizate pentru cura interna si pentru imbuteliere dimensiunile si configuratia zonelor de protectie se stabilesc de catre unitatile atestate de autoritatea publica centrala din domeniul apelor, prin studii hidrogeologice elaborate in conformitate cu instructiunile privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrului de protectie hidrogeologica, aprobate prin ordin al conducatorului autoritatii publice centrale din domeniul apelor; zonele de protectie astfel stabilite se reprezinta cartografic pe planul de situatie in sistem Stereo 70 al lucrarilor

respective, la o scara corespunzatoare, cu precizarea masurilor de protectie impuse in conformitate cu prezentele norme.

Masuri cu privire la exploatarea si amenajarea terenurilor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu respectarea conditiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica*.

Masuri cu privire la utilizarea suprafetelor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim sever

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarei si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa, in conditiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica*.

In scopul asigurarii protectiei albiilor si malurilor, in zonele de protectie ale cursurilor de apa, se instituie interdictie de construire si se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale acestor ape. Exceptie fac insa zonele care au lucrari de consolidare si amenajare a malurilor (lucrari de poduri si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, lucrari de gospodarie a apelor cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, si respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si captare a apelor), care pot obtine autorizatie numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Zona de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie in functie de conditiile locale, astfel incat sa fie redusa la minimum posibilitatea de inrautatare a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din rauri, zona de protectie cu regim sever se determina in functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pentru directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei. (H.G.R. nr. 101/1997).

2.1.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul Ministerului Mediului Apelor si Padurilor si Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

Zona naturala protejata este o suprafata delimitata geografic, cu elemente naturale rare in procent ridicat si cuprinde parcuri nationale, rezervatii naturale, rezervatii ale biosferei, monumente ale naturii (Legea nr. 137/95, anexa 1).

Arie naturala protejata - zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si

animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita.

Consiliile Judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Conform avizului Muzeului de Stiinte ale Naturii Prahova, pe teritoriul comunei Izvoarele, au fost identificate obiective, elemente naturale, ce necesita un regim de protectie permanent, dupa cum urmeaza : Tei (*Tilia tomentosa*), situati intre gardul taberei si DN1, in varsta de aproximativ 100 de ani (9 exemplare). Cu toate acestea, in prezent s-a schimbat destinatia terenului din tabara pentru copii in zona mixta locuire si intitutii si servicii, terenul fiind retrocedat proprietarului de drept.

2.1.7 Zone construite protejate (monumente istorice si situri arheologice)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, in siturile arheologice si in zonele lor de protectie, se face cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale si al Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Prahova.

Pe teritoriul comunei Izvoarele in Lista Monumentelor Istorice a teritoriului judetului Prahova sunt inscrise 14 obiective :

MONUMENTE ISTORICE, conform Listei Monumentelor Istorice 2015. Sunt notate pe plan [I](#)

Nr. crt.	Nr. crt. LMI 2015	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
I	91	PH-I-s-B-16165 (Cod RAN 133811.01)	Asezare fortificata	sat Cernesti, com. Izvoarele	"La Cetatie"	Epoca bronzului Cultura Menteoru
II	591	PH-II-m-B-16509	Casa Anghel Ciocea	sat Homoraciu, com. Izvoarele	611	sf. sec. XIX
III	587	PH-II-m-B-16510	Casa Alexandru Ciurila	sat Homoraciu, com. Izvoarele	65	sf. sec. XIX
IV	588	PH-II-m-B-16511	Casa Gheorghe O. Ene	sat Homoraciu, com. Izvoarele	126	sf. sec. XIX
V	589	PH-II-m-B-16512	Casa Dumitru Ionescu azi Muzeul Satesc	sat Homoraciu, com. Izvoarele	158	prima jum. sec. XIX
VI	590	PH-II-m-A-16513	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat Homoraciu, com. Izvoarele	181	1743 - 1744, 1877 - abside laterale
VII	592	PH-II-m-A-16514	Biserica "Sf. Voievozi"	sat Izvoarele, com. Izvoarele	108B	1854
VIII	593	PH-II-m-B-16515	Ruinele Conacului Nae Gaftoi	sat Izvoarele, com. Izvoarele	146	sf. sec. XIX
IX	594	PH-II-m-B-16516	Casa Eufrosina Sacuiu	sat Izvoarele, com. Izvoarele	153	1898
X	595	PH-II-m-B-16517	Casa Constantin N. Manolica	sat Izvoarele, com. Izvoarele	501	inc. sec. XX
XI	596	PH-II-m-B-16518	Casa Maria Ciobanu	sat Izvoarele, com. Izvoarele	502	sf. sec. XIX
XII	597	PH-II-m-B-16519	Casa Sevasta Zarna	sat Izvoarele, com. Izvoarele	570	inc. sec. XX
XIII	598	PH-II-m-B-16520	Casa Ana Onea	sat Izvoarele, com. Izvoarele	584	inc. sec. XX
XIV	698	PH-II-a-A-16607	Schitul Crasna	sat Schiulesti, com. Izvoarele	282A	inc. sec. XVIII 1824 - 1828
	699	PH-II-m-A-16607.01	Biserica "Sf. Imparati Constantin si Elena"	sat Schiulesti, com. Izvoarele	282A	1824 - 1828
	700	PH-II-m-A-16607.02	Turn Clopotnita	sat Schiulesti, com. Izvoarele	282A	1824 - 1828
	701	PH-II-m-A-16607.03	Fantana	sat Schiulesti, com. Izvoarele	282A	1824 - 1828

Delimitari :

Pentru **monumentele istorice** clasate conform Ordinului Ministerului Culturii nr. 2.828/2015 (LMI 2015) se instituie zona de protectie conform Studiului Istoric elaborat anterior prezentului P.U.G., intocmit de S.C. RESTITUTIO S.R.L.

In afara de monumentele identificate in Lista Monumentelor Istorice s-au identificat si doua situri arheologice (conform Punctului de vedere al Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Prahova).

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
SIT 1	133811.01 (Cod LMI PH-I-s-B-16165)	"Asezarea Monteoru de la Cernesti - La Cetatuie"	Sat Cernesti, comuna Izvoarele	Punct aflat pe partea stanga a raului Teleajen, pe dealul cel mai inalt (709 m), in partea de in partea de nord a satului.	Epoca bronzului si a doua epoca a fierului.
SIT 2	-	"Cariera de huma"	Sat Homoraciu comuna Izvoarele	Punct aflat la aprox. 1 km vest de " La Cetatuie", pe terasa inalta vestica a raului Teleajen.	Epoca bronzului timpuriu

Unul din situri se gaseste si in Lista Monumetelor Istorice cu codul LMI 2010 PH-I-s-B-16165, aflat in extravilan.

Cel de-al doilea sit (reperat) contine complexe si vestigii arheologice provenind dintr-o cetatuie fortificata cu val de pamant si sant de aparare - aferenta culturii Monteoru II-a, II-b (epoca Bronzului tarziu sec. XIII H.r.) locuita de unul din cele mai importante grupuri nord-tracice.

SIT 1

Punctul/coordonate	X	Y
1	419502.583	580982.207
2	419229.315	581000.112
3	419227.276	581344.976
4	419512.161	581294.430

SIT 2

Punctul/coordonate	X	Y
1	419532.502	580014.058
2	419612.023	580174.556
3	419419.912	580263.102
4	419390.848	580065.339

Reglementari :

Interventiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii nr. 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006:

- Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura Prahova;
- Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta nationala (A) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Identitatii Nationale.

In sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- Toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare, care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- Amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;
- Schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- Stramutarea monumentelor istorice;
- Amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice;

Autorizatia de Construire, Autorizatia de Desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile mentionate mai sus se elibereaza numai pe baza si in conformitate cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Prahova si /sau avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale.

Prin Studiul istoric aferent PUG s-au identificat 68 de edificii cu valoare istorica si arhitecturala, dintre care 27 au fost propuse pentru a fi inscrise in Lista Monumentelor Istorice.

EDIFICII CU VALOARE ISTORICA SI ARHITECTURALA propuse pentru a fi clasate ca monumente istorice, conform Studiu istoric

Sunt notate pe plan [1](#)

6 - sat Izvoarele	Edificii apartinand celui mai vechi repertoriu de modele, cladiri cu un singur nucleu compozitional, avand spatii deschise (prisper) partial sau total, de regula, pe fatada principala si acoperis cu 4 pante
8, 10 bis, 18, 22 - sat Izvoarele 28, 38 - sat Homoraciu 49, 51 - sat Malu Vanat 53 - sat Schiulesti	Edificii cu influente ale stilurilor baroc, romantic sau neoromanesc. La acestea se remarca intentia de a sublinia importanta nucleului de accent prin realizarea unui acoperis tugiuit cu pante mai repezi decat cele ale acoperisului nucleului de baza
3, 4, 5, 7, 12, 14, 19, 21, 24 - sat Izvoarele 27,33, 36, 39 - sat Homoraciu 42, 43, 44 - sat Malu Vanat 59 - sat Schiulesti	Edificii care au primit influente ale stilului neoclasic manifestate prin aparitia frontonului triunghiular la foisor

EDIFICII CU VALOARE ISTORICA SI ARHITECTURALA, conform Studiu istoric

Sunt notate pe plan [1](#)

15, 20 - sat Izvoarele 30, 35 - sat Homoraciu 45 - sat Malu Vanat 52, 55, 57, 58, 64, 67 - sat Schiulesti	Edificii apartinand celui mai vechi repertoriu de modele, cladiri cu un singur nucleu compozitional, avand spatii deschise (prisper) partial sau total, de regula, pe fatada principala si acoperis cu 4 pante
11, 23 - sat Izvoarele 56, 60 - sat Schiulesti	Edificii cu influente ale arhitecturii din Transilvania, reprezentate de acoperisul in doua pante
9 - sat Izvoarele 26, 29, 32 - sat Homoraciu 50 - sat Malu Vanat 63 - sat Schiulesti	Edificii cu influente ale stilurilor baroc, romantic sau neoromanesc. La acestea se remarca intentia de a sublinia importanta nucleului de accent prin realizarea unui acoperis tugiuit cu pante mai repezi decat cele ale acoperisului nucleului de baza
1, 2, 10, 13, 16, 17, 25 - sat Izvoarele 31, 34, 37 - sat Homoraciu 40, 41, 46, 47, 48 - sat Malu Vanat 54, 61, 62, 66 - sat Schiulesti	Edificii care au primit influente ale stilului neoclasic manifestate prin aparitia frontonului triunghiular la foisor
65 - sat Schiulesti	Biserica din sat Schiulesti

Pentru aceste edificii cu valoare istorica si arhitecturala care sunt propuse prin "Studiul istoric de fundamentare P.U.G.", zona de protectie a bunului imobil se va institui doar de la data comunicarii de catre proprietar sau de catre titularul altor drepturi reale a declansarii procedurii de clasare. Din acel moment si pana la publicarea ordinului de clasare sau pana la comunicarea neclasarii, dupa caz, dar nu mai mult de 12 luni, bunului imobil in cauza i se aplica regimul juridic al monumentelor istorice.

Pe teritoriul comunei Izvoarele au fost perimetrare pentru a fi inscrise in Lista Monumentelor istorice 3 ansambluri rurale, unul in satul Izvoarele, unul in satul Homoraciu si unul in satul Malul Vanat.

Ansamblul rural protejat din din satul Izvoarele este situat in extremitatea vestica a localitatii unde matricea stradala si partial parcelarul au pastrat configuratia specifica satelor mosnenesti. Ansamblul include si cladirea bisericii cu terenul aferent si se afla situata pe amplasamentul consemnat in harta de la 1791.

In satul Homoraciu si saul Malul Vanat ansamblurile protejate au fost propuse pentru a se pastra si proteja imaginea si textura constituita incepand cu sfarsitul secolului al XIX-lea si inceputul secolului al XX-lea prin aparitia in acest teritoriu a numeroase pravalii cu arhitectura deosebita.

In functie de modul de constituire al vetrei asezarilor s-a propus delimitarea din intravilanul actual al unor zone unde reglementarile de urbanism care vor fi propuse urmeaza sa conserve configuratia specifica pentru asezarile dezvoltate spontan, in mod organic, anterior impactului pe care lotizarile, consecinta reformelor agrare, l-a produs in dezvoltarea acestor localitati.

Pentru zonele propuse in Lista Monumentelor Istorice ca **ansambluri protejate** Regulamentul de Urbanism P.U.G. urmeaza sa includa urmatoarele prevederi:

- actuala trama stradala va fi mentinuta si pastrate zidurile de sprijin din piatra si terasurile;
- ulitele secundare vor fi pietruite si cu casiu pe mijloc;
- nu se vor corecta prospectele strazilor si nici aliniamentele gardurilor;
- imprejmuirile vor fi executate cu uluci din lemn;
- curtile vor fi impietruite, pavate cu lespezi;
- se va folosi cu precadere invelitoare din sita sau tigla, limitandu-se pe cat posibil utilizarea invelitorii din tabla;
- volumetria noilor cladiri vor avea gabarite care sa nu depaseasca 15 m lungime, 10 m latime, 6 m inaltime maxim la streasina si 11 m la coama;
- acoperisurile vor avea patru pante si panta in jur de 40°;
- golurile fatadelor vor fi verticale;
- casele vor avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn;
- tencuielile exterioare vor fi albe si cu suprafata neteda;
- vor fi folosite socluri din piatra aparenta;
- casele situate in partea veche a localitatii nu se vor plasa cu fatada la trotuar si nici nu se vor trasa aliniamente;
- se vor pastra plantatiile din jurul cladirilor, din interiorul ilourilor;
- nu se va depasi procentul de 25% intre suprafata construita a cladirilor si suprafata aferenta curti-constructii si raportul de 0.3 intre suprafata totala desfasurata a cladirilor raportata la suprafata curti-constructii; aceleasi prevederi sunt valabile

si pentru zonele delimitate din intravilanul localitatilor corespunzatoare teritoriilor care s-au constituit printr-o dezvoltare organica spontana anterior zonelor dezvoltate prin lotizare;

- pentru restul localitatii se vor respecta prevederile specifice pentru asemenea situri rurale, respectarea aliniamentelor si unui regim de inaltime caracteristic mediului rural;
- nu se vor realiza indiguirile agresive ale malurilor raurilor; cand acest lucru nu se poate fi evitat, se vor folosi placaje din piatra care sa mascheze zidurile de sprijin din beton;
- in cazuri cu totul exceptionale, in afara zonelor de rezervatie cand apare necesitatea unei constructii cu dimensiuni mai mari de 15 m x 10 m x 12 m se vor face studii amanuntite astfel incat cladirile respective sa nu fie percepute din interiorul rezervatiilor;
- pastrarea autenticitatii si a peisajului cultural al localitatilor comunei Izvoarele este obligatoriu pentru administratia locala, judeteana si centrala.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 Zone expuse la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se intelege: alunecari de teren, eroziuni, zone inundabile si altele asemenea. Riscurile naturale considerate sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. Terenul pe teritoriul comunei nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilitatii generale.

Exista zone cu pante agresive, in general in extravilan sau zone cu eroziuni in maluri, ce afecteaza in mica masura gospodariile (se manifesta in cea mai mare parte in extravilan). In aceste zone vor fi necesare masuri de regularizare si sustinere a malurilor, consolidari etc. In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale sau lichefierii la socuri seismice) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Alte probleme sunt legate de existenta zonelor inundabile (albiile unor cursuri de apa, zonele adiacente lacurilor), unde vor fi necesare masuri de protectie, regularizari sau de epuizare a apelor (drenuri, rigole, captari izvoare etc.). In aceste zone va fi permisa construirea numai pe baza unor studii geotehnice care sa recomande masurile constructive necesare. Pamanturile prezente in zona: pamanturi argiloase-nisipoase sau pietrisuri (mai rar roca) sunt "bune pentru fundare" si admit calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale. Presiunile conventionale de baza pentru aceste pamanturi variaza intre 200 – 500 kPa (pentru fundatii cu $D_f=1,00$ m si $B=1,00$ m).

In zona freaticul este situat la adancimi ce variaza intre la 2,00 – 10,00 m. Aceste adancimi conditioneaza executarea unor spatii subterane.

La proiectarea unor viitoare constructii se va tine seama de incadrarea terenului in functie de constructibilitatea acestuia (vezi plansa cu raionarea geotehnica anexata) si anume:

- Terenuri bune pentru construit, fara restrictii – unde se pot amplasa constructii

fara probleme, terenurile fiind stabile, orizontale sau cu pante line etc. In aceasta categorie se incadreaza mare parte a teritoriului comunei.

- Terenuri construibile, inasa cu restrictii (amenajari specifice) – zone restranse, atat din intravilan, cat si din extravilan, unde se manifesta inundatii, eroziuni, risc de alunecari etc. In aceste zone constructiile pot suferi degradari, datorita conditiilor geologice si hidrogeologice, in cazul in care nu vor fi recomandate masuri constructive specifice (drenuri, rigole etc). Autorizarea constructiilor se va face pe baza unor studii geotehnice, care sa recomande masurile constructive suplimentare specifice amplasamentului examinat.

- Terenuri improprii construirii – zonele cu alunecari (avem o singura zona cu alunecare , in vecinatatea rezervorului de apa din satul Chiritesti).

2.2.2 Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

In zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura autorizarea executarii constructiilor se va face in baza si cu respectarea conditiilor impuse din avizele de amplasament emise de catre administratorii elementelor de infrastructura respective.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati zootehnice care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului.

Servitutiile de utilitate publica reprezinta restrictiile privind modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor, impuse de realizarea si functionarea unor obiective de utilitate publica.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

– Riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea si transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului.

– Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot si poluare.

– Riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari, indiguiri etc. la cutremure, inundatii sau fenomene meteorologice periculoase.

Sistemele de alimentare cu apa

Se pastreaza libera de constructii de orice fel zona de protectie sanitara cu regim sever stabilita conform H.G.930/2005 pentru foraje, rezervoare de inmagazinare, conducte de aductiune/transport si distributie a apei.

Dimensioanarea zonele de protectie sanitara cu regim sever se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- statii de pompare: 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare: 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- rezervoare ingropate: 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- aductiuni: 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din retelele de distributie: 3 m.

Instalatii de alimentare cu energie electrica

Pentru toate constructiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC ELECTRICA S.A. Constructiile care se vor realiza in zonele de protectie ale liniilor de medie si inalta tensiune precum si a punctelor de transformare vor respecta distantele minime de siguranta prevazute in avizele de amplasament.

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

- 24m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;

Este obligatorie asigurarea accesului pe terenul (aflat in proprietatea unor persoane fizice sau juridice) din zona de protectie si siguranta LEA, a echipelor Electrica, pentru realizarea lucrarilor de reparatii sau revizii tehnice.

Pentru a putea construi pe acest teren este necesar sa se respecte urmatoarele distante minime de siguranta fata de retele electrice existente:

- 3m la apropiere de cladiri locuite (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20kV la deviatie maxima si cea mai apropiata parte a constructiei, fara sa constituie traversare);

- 1m la apropiere de cladiri locuite (distanța pe orizontala între un stalp al LEA 0,4kV si orice parte a cladirii, fara sa constituie traversare; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fatadele cladirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mica (C,D,E) la distanta minima de 10cm de peretele cladirii, in cazul fasciculului intins, respectiv 3cm in cazul fasciculului pozat);

- In cazul apropierii LEA 0,4+20 kV de cladiri cu pericol de explozie sau de incendiu se va respecta distanta minima pe orizontala între axul LEA fata de limita zonei in care exista mediu cu pericol de explozie de 1,5 X inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din apropiere;

- 1m la apropiere de drumuri (distanța pe orizontala între conductorul extrem al LEA 20kV la deviatie maxima si limita amprizei drumului, iar pentru LEA 0,4 kV stalpii se amplaseaza in afara zonei de protectie a drumului);

- 7m la traversarea drumurilor (distanța pe verticala între conductorul inferior al LEA 0,4+20 si partea carosabila a drumului, stalpii LEA 20kV se amplaseaza incepand de la limita exterioara a zonei de protectie a drumului, iar stalpii LEA 0,4 kV se dispun in afara zonei de siguranta a drumului);

- Se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme in aer liber traversate de catre LEA 0,4+20;

- 4m la traversarea de conducta supraterana cu fluide neinflamabile (distanța pe verticala între conductorul inferior al LEA 20+110kV și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stălpului deasupra solului plus 3m);
- 5m la apropiere de conducta supraterana cu fluide inflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și peretele conductei);
- Se interzice traversarea de către LEA 0,4+20kV a conductelor supraterane de transport de gaze;
- 15m la apropiere de conducta supraterana cu fluide inflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și pereții conductei; se poate reduce distanța la 5m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00);
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stălpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngradite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngradite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m de la limita zonei de protecție.

Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricolă existente sau a altor drumuri, care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte, întocmite de societăți autorizate, iar proiectele vor arăta modul în care este prevăzută respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA. Aceste proiecte, dar și autorizarea lucrărilor de execuție a drumurilor respective vor fi supuse avizării Electrica.

Pentru posturile de transformare aeriene, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stălpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu, delimitată la distanța de 20 m la limita zonei de protecție.

Pentru viitoarele construcții este necesar să se respecte distanța minimă de 20 m față de postul de transformare.

2.2.3 Zone de protecție sanitară

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surparilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emansiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

Astfel, între unitățile existente sau cele ce se vor construi în viitor, mai ales întreprinderile industriale care pot polua factorii de mediu, produce zgomot și vibrații care produc disconfort sau unele riscuri sanitare, și teritoriile protejate învecinate, se vor respecta următoarele zone de protecție sanitară conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației împreună cu modificările și completările ei. În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

▪ Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
▪ Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
▪ Ferme de pasari, între 51-100 de capete	50 m
▪ Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete	500m
▪ Ferme și crescătorii de pasari cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
▪ Ferme de ovine	100 m
▪ Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
▪ Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
▪ Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
▪ Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
▪ Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
▪ Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
▪ Ferme și crescătorii de struti	500 m
▪ Ferme și crescătorii de melci	50 m
▪ Spitale, clinici veterinare	30 m
▪ Grajduri de izolare și carantina pentru animale	100 m
▪ Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
▪ Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
▪ Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
▪ Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale	500 m
▪ Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m
▪ Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
▪ Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor)	200 m
▪ Stații de epurare a apelor uzate	300 m
▪ Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
▪ Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
▪ Paturi de uscare a namolurilor	300 m
▪ Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
▪ Depozite controlate de deseuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
▪ Incineratoare pentru deseuri periculoase și nepericuloase	500 m
▪ Crematorii umane	1.000 m
▪ Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
▪ Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
▪ Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
▪ Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m

▪ Parcuri eoliene	1.000 m
▪ Parcuri fotovoltaice	500 m
▪ Cimitire si incineratoare animale de companie	200 m
▪ Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)	50 m
▪ Rampe de transfer deseuri	200 m

In interiorul zonelor de protectie sanitara dimensionate se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.

Se interzice suprapunerea teritoriilor protejate cu zona de protectie sanitara.

Prin teritorii protejate, in sensul prezentelor norme, se intelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera si pentru care nu exista mijloace tehnice eficiente de retinere a poluantilor si de reducere a emisiilor, se amplaseaza in zonele destinate industriilor poluante.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv functiuni complementare – invatamant), amplasate in zona de protectie a cimitirelor, se recomanda urmatoarele masuri posibile de remediere a acestei disfunctionalitati (masuri adoptate prin sprijinul administratiei locale):

- Interzicerea utilizarii puturilor forate proprii si obligativitatea racordarii la reseaua publica de alimentare cu apa si canalizare;
- Plantarea intensiva in proximitatea cimitirelor.

2.2.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizatia executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica.

Pana la extinderea retelelor publice de apa si canalizare in intreaga comuna, in baza avizului de la Agentia pentru Protectia Mediului si de la Agentia Nationala Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare. Dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate;

– Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate;

– Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc.;

– Este interzisa scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate

pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice.

Se va avea in vedere extinderea retelelor edilitare pe toate strazile astfel incat sa existe posibilitatea racordarii la acestea atat a constructiilor existente cat si a celor noi.

Liniile de telecomunicatii si cele de transport si distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, canalizare, produse petroliere, gaze, precum si alte instalatii similare, se vor grupa si amplasa de-a lungul si in imediata apropiere a cailor de comunicatii, a digurilor, canalelor de irigatii si de desecari si a altor limite obligate din teritoriu, in asa fel incat sa nu se stanjeasca executia lucrarilor agricole.

2.2.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii este prevazuta, dupa cum urmeaza:

Constructii administrative:

- Sedii de primarii: in zona centrala a comunei;
- Filiale ale sediilor de partid: in resedintele de comune, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie;
- Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.: in resedintele de comune, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie;
- Sedii de birouri: in resedintele de comune, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

Constructii financiar-bancare

- Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane): in zona centrala/ de interes.

Constructii comerciale:

- Comert nealimentar: in zonele de interes comercial;
- Magazin general: in zona centrala/ zona rezidentiala;
- Piata agroalimentara: in zona de interes comercial sau minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- Comert alimentar: in zonele de interes comercial;
- Alimentatie publica: in zonele rezidentiale sau de interes comercial;
- Servicii: in zona centrala, comerciala, rezidentiala sau agrement;
- Autoservice: la limita zonei industriale.

Constructii de cult:

- Lacase de cult: alaturarea de lacase de cult in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;
- Cimitire: infiintarea de cimitire noi, in cazul in care aceasta va fi necesara, se va face cu respectarea distantei minime admise de 100 m intre **zonele protejate** si gardul care delimiteaza cimitirul. La infiintarea cimitirului, proprietarul este obligat sa asigure :
 - o drumurile interioare si aleile;

- sala de ceremonii funerare;
- spatiul tehnic care sa asigure temperatura de pana la 15°C, premergator ceremoniei funerare;
- existenta unei surse de apa utilizabile;
- WC-uri;
- spatiul amenajat corespunzator pentru depozitarea gunoiului;
- spatii verzi, arbusti, copaci pe marginea drumurilor si aleilor.

Prin **zone protejate** se intelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

Constructii de cultura:

– biblioteci, case de cultura: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde, cu posibilitatea amplasarii si in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement.

Constructii de invatamant:

– Invatamant prescolar (gradinite): in zonele rezidentiale, distanta maxima de parcurs 500m;

– Scoli primare, scoli gimnaziale: in zonele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000 m.

Constructii de sanatate:

– Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie): independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte;

– Alte unitati – farmacii: in cadrul unor constructii publice, locuinte.

Constructii si amenajari sportive:

– Stadioane, sali de antrenament pentru diferite sporturi: in zone verzi si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

Constructii de agrement:

– Locuri de joaca pentru copii: in cadrul zonelor de locuit;

– Parcuri, scuaruri: in cadrul zonelor de locuit.

Constructii de turism:

– Vile, motel: in vecinatatea altor dotari turistice;

– Cabane: rezervatii naturale, in apropierea unor obiective de interes turistic;

Constructii de locuinte:

– Se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii.

Destinatia terenurilor reprezinta, in sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Functiunile urbane reprezinta activitatile umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Igiena si confortul general se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, dupa cum urmeaza:

Constructii administrative si financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Constructii comerciale.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Constructii de cult.

Conditiiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Constructii de cultura.

Constructiile ce adapostesc expozitii, muzee, biblioteci si centre si complexe culturale, vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

Constructii de invatamant.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoarele se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

Constructii de sanatate.

Dispensarele rurale vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dispensarul rural se recomanda a fi amplasat independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte.

Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Constructii si amenajari sportive.

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

▪ copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

▪ plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

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

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

Constructii de agrement.

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Constructii de turism.

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

2.3.2 Amplasarea fata de drumuri publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Pentru lucrari in zona drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

Accesul la zonele functionale din afara localitatilor care sunt in vecinatatea drumurilor de interes national se realizeaza numai prin drumuri colectoare, in conditiile stabilite de administratorul drumului.

Este interzisa amplasarea pe drumurile publice, pe lucrarile de arta aferente acestora sau in zona drumului a oricaror panouri, inscriptii, pancarte, gravuri, afise sau alte mijloace de publicitate sau reclama, fara acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Mijloacele de publicitate sau reclama, existente sau in curs de executie, pentru care nu s-a obtinut acordul prealabil si autorizatia administratorului drumului de amplasare si/sau de acces la zona drumului public, se vor desfiinta de catre detinatori, pe cheltuiala acestora, in

termenul stabilit de administratorul drumului, respectiv de la data la care administratorul drumului a notificat ca a luat la cunostinta de amplasarea lor.

Pentru asigurarea vizibilitatii in curbe si evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor in interiorul si in exteriorul curbelor periculoase.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta:

a) in localitate, mai mica de 150 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;

b) in afara localitatii, mai mica de 250 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie.

Se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole.

Pentru autorizarea lucrarilor si constructiilor in zona drumului national, a drumurilor judetene si a drumurilor comunale se vor respecta zonele de protectie si de siguranta, atat ale drumurilor publice, cat si cele instituite de prezenta retelelor.

Pentru evitarea congestionarii traficului in afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,00m de la marginea partii carosabile in cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor internationale "E", respectiv de 30,00m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean. Prin constructii care genereaza trafic suplimentar se au in vedere unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unitati tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitati economice.

Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul national, precum si pentru amplasarea retelelor edilitare in afara zonei de siguranta a drumului. Pentru retelele edilitare, in zonele de extindere a intravilanului si, pe cat posibil, si in intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile (canivouri), in afara zonei de siguranta a drumului largit cu inca o banda pe sens.

Vor fi prevazute locuri de parcare in incinte, pentru evitarea stationarii pe ampriza drumului national, a perturbarii traficului rutier si evitarea producerii unor accidente pe drumul national.

Drumurile sunt propuse a fi modernizate si supralargite conform legislatiei in vigoare dar si tinand cont de profilele existente, organizarea si configuratia actuala a parcelarului si dispunerea/amplasarea constructiilor pe lot in functie de retragerile fata de aliniament.

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa *03.2.6 Reglementari urbanistice – Cai de Comunicatie - Profile transversale propuse*, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 2-2 extravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;

- 12,00 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 4-4 extravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 10,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 6-6 extravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 2,75 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal 8'-8' propus prin *P.U.Z. nr. 3 Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zona ape curgatoare in zona gospodarie comunala pentru amplasare statie de epurare (S=93mp)*;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9;
- 4,00 m fata de axul drumurilor de exploatare din extravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 10-10.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin *aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public*. O cladire este construita "la aliniament" daca este amplasata la limita dintre domeniul public si cel privat.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile.

In situatiile in care P.U.G. prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat in urma modificarii limitei dintre proprietatea privata si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Retragerea fata de aliniament se va respecta conform reglementarilor din planșa 03.2.6 *Reglementari urbanistice – Cai de comunicare - Profile transversale propuse*.

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A : cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m, 5m , 8m in intravilan si 5m in extravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m, 5m , 8m in intravilan si 5m in extravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m, 5m , 8m in intravilan si 5m in extravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale si secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m, 5m , 8m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor de exploatare din extravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5m.

Cladirile pentru activitati industriale din zona unitati industriale si depozitare vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri, in timp ce constructiile de birouri, comert, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament. Amplasarea la aliniament nu este permisa.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Terasetele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m;
- In cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasetele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2.00 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,50 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului;
- In cazul cuplarii constructiilor, daca una dintre constructii are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coherenta imaginii arhitecturale, se admite ca si noua constructie sa aiba balcoane/terase pe aceeasi limita dar cu amplasarea unor elemente de separatie pentru respectarea intimitatii;
- Bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

2.3.4 Amplasarea in interiorul parcelei

2.3.4.1 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Alinierea fatadelor coincide, dupa caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu aceasta.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local de urbanism actual , ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor , prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuiiri etc.)

Alinierea fata de limitele laterale si limita posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decat aliniamentul.

Amplasarea si dispunerea constructiilor noi fata de aliniament se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, in functie de caracterul zonei.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei si a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice Zonale, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel.

Condițiile de amplasare a cladirilor fata de limitele laterale si limita posterioara sunt precizate in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul regulament, la Capitolul 4, sectiunea II, art.7.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului obtinut din partea ISU.

Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare astfel:

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage conform Codului Civil, fata de una dintre limite, iar fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, cladirile se vor retrage la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Fata de limita posterioara anexele cladirilor se vor retrage la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Se interzice construirea pe limitele parcelei.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- **3m**, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornisa, in cazul in care constructia noua se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, depozitare.

- Constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**.

2.3.4.2 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanta dintre cladirile de pe aceeași parcelă, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeași parcelă este egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de **3m**.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de **4m**.

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmări :

- cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor etc. se va face la distanta fata de imprejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele PSI.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional, se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute in paragraful anterior, cu avizul unitatii

teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute in primul paragraf sunt detaliate in prescriptiile specifice pentru zonele si subzonele functionale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

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

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

- **1,50 m** de la marginea exterioara a santului, pentru drumului situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m .

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

Acestea variaza in functie de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22 m**, cuprinsa intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului;
- Pentru DJ – **20 m**, cuprinsa intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului;
- Pentru DC – **18 m**, cuprinsa intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului;

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

- a) neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator
- b) executarea de constructii , imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum
- c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subteran sau de suprafata.

Pentru orice lucrare in zona de protectie a drumului national se va solicita avizul C.N.A.I.R. S.A.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina astfel:

Constructii administrative.

Sediul primariei va fi prevazut cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - o accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - o accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

Constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

Constructii financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

Constructii comerciale.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Constructii de cult.

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

Constructii de cultura.

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

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

Constructii de invatamant.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Constructii de sanatate.

Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

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

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

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

Constructii si amenajari sportive.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

Constructii si amenajari de agrement.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

Constructii de turism.

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Constructiile de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

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

2.4.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege : caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi : trotuare, strazi pietonale precum si orice cale de acces public pe terenul proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata, grevate de servituea de trecere publica potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii lucrarilor constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile de mai sus se pot face derogari, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuite individuale, in urmatoarele conditii:

- a. realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare;
- b. beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se pot face derogari, cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu, se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

2.5.2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii.

Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alineatul anterior, se executa in varianata de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice. Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea. Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei

stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, precum si a drumurilor de interes local, in extravilanul localitatilor, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

2.5.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Rețelele de alimentare cu apa, canalizare si alte utilitati aflate in serviciul public sunt domeniu public al comunei Izvoarele, al judetului Prahova sau al statului, daca legea nu prevede altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea privata a persoanelor juridice.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

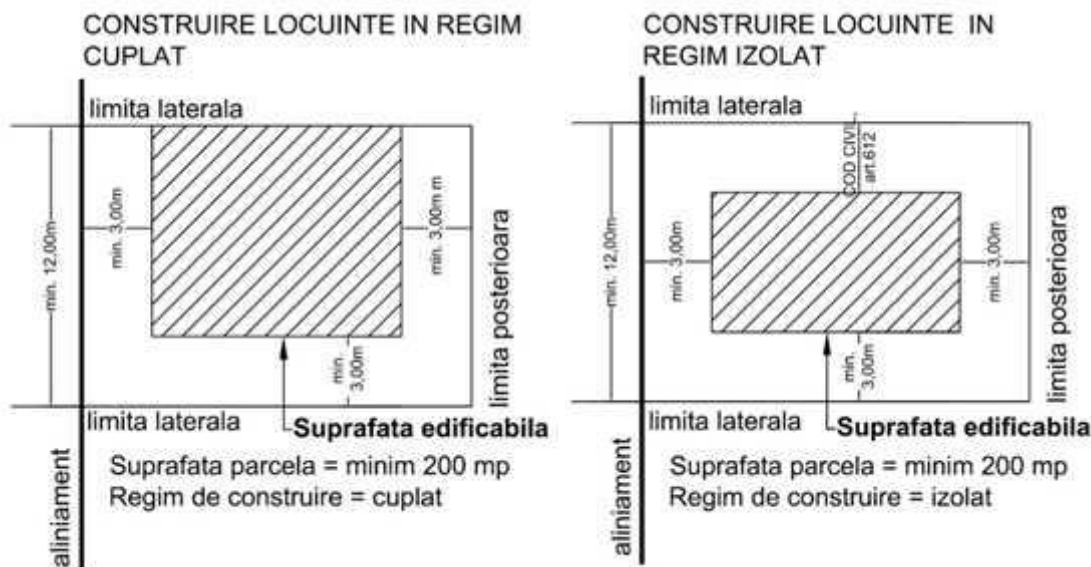
2.6.1. Parcelarea

Parcelare este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 (patru) loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructiisi se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarii constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Pentru construirea de locuinte parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELARI		
Front minim	insiruit	Nu se admite
	cuplat	12 m
	izolat	12 m
Suprafata minima	insiruit	Nu se admite
	cuplat	200 mp
	izolat	200 mp
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei	

EXEMPLIFICARE REGULI DE CONSTRUIRE IN FUNCTIE DE DIMENSIUNILE PARCELEI



Pentru construirea de institutii publice :

- Deschiderea parcelei va fi de minim 15,00m;
- Suprafata parcelei va fi de minim 500 mp.

Pentru realizarea constructiilor industriale si agricole:

- Deschiderea parcelei va fi de minim 15,00m;
- Suprafata parcelei va fi de minim 1000 mp.

Parcelele cu suprafete aflate sub suprafata sau deschiderea minima prevazute mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru formele atipice in care deschiderea la strada este mai mica de 12m iar latura posterioara a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementeaza posibilitatea construirii doar in zona in care latimea acesteia este de minim 12 m.

2.6.2 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca mai mult de 2 niveluri fata de cladirile imediat invecinate. Cadiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat pe aceeasi parte a strazii. Fac exceptie constrcutiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

2.6.3 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prescriptiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fatadă posterioară spre stradă;
- să nu se creeze calcane noi vizibile din stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fatade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior.

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

2.7.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către consiliile județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform celor precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, astfel:

Construcții administrative.

Pentru sediul primăriei vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30%;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor

se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Constructii comerciale.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Constructii de cult.

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Constructii de cultura.

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile ce adapostesc expozitii si pentru muzee, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- pentru restul constructiile culturale, un loc la 10-20 de locuri in sala.

Constructii de invatamant.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Constructii de sanatate.

Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru dispensar rural, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese pentru copii, leagan de copii, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Constructii si amenajari sportive.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi si sali de competitii sportive (specializate sau polivalente), un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru restul constructiilor si amenajarilor sportive, un loc de parcare la 30 de persoane.

La cele rezultate conform specificatiilor anterioare se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii si amenajari de agrement.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Constructii de turism.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Constructiile de locuinte.

In functie de indicele de motorizare a localitatii, se va prevedea cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

Constructiile industriale.

Vor fi prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii (ex: unitati industriale cu spatii de servicii aferente) vor fi luate in considerare cerintele de parcaje ale functiunii ce prevede un numar mai mare de locuri de parcare.

2.7.2 Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale cuprinse in prezentul regulament.

Constructii administrative si financiar-bancare.

Pentru sediul primariei vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

Constructiile administrative si financiar bancare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice de detaliu.

Constructii comerciale.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

Constructii de cult.

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Constructii de cultura.

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

Constructii de sanatate.

Pentru dispensar rural, centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare si farmacii vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;

- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.

Pentru crese, leagan de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

Constructii si amenajari de sportive.

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

Constructii de turism si agrement.

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Constructiile de locuinte.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

Constructiile industriale.

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Constructiile neautorizate pe spatiile verzi se demoleaza si terenul se aduce la starea initiala, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrari fiind suportate de proprietarul constructiei.

Transplantarea arborilor si arbustilor se face numai cu acordul administratiei publice locale si al autoritatilor teritoriale pentru protectia mediului.

Extinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3000mp aflate in proprietatea statului, a unitatilor administrativ-teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusiv pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minim de 20mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minim de 5% spatii verzi publice.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- Arborii vor avea un numar minim de trei replantari in pepiniera;
- Arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- Arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- Distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

2.7.3 Imprejmuiri

Toate proprietatile de pe cuprinsul localitatii Izvoarele vor fi imprejmuite, potrivit dispozitiilor prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada principala a proprietatilor aflate in zona centrala. Ele sunt de interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii.

- Imprejmuiri spre strada:

- imprejmuirile noi spre strada vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: inaltimea parapetului opac, inaltimea totala, montanti etc.);

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2m cu un soclu opac de 40-60cm, iar partea superioara va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu.

- Imprejmuiri laterale si posterioare:

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 - 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea imprejmuirilor laterale si posterioare opace se pot masca vecinatatile cu anexele gospodaresti (ex. garaje, sere, solarii etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Exemple pozitive – partea inferioara: soclu din piatra, partea superioara: scanduri din lemn



Exemple negative – materiale si culori nepotrivite



CAPITOLUL III - PRESCRIPȚII GENERALE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta.

Definirea unei unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- Inaltimea maxima admisa.

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

Unitate teritoriala de referinta (UTR) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena . UTR-urile au fost delimitate in cadrul localitatii in functie de:

- Relief si peisaj cu caracteristici similare;
- Evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada;
- Populatie cu structura omogena;
- Sistem parcelar si mod de construire omogene;
- Folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor;
- Regim juridic al imobilelor similar;
- Reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicatorii urbanistici.

Pe teritoriul comunei Izvoarele , in urma propunerilor de dezvoltare, au fost identificate si delimitate **32 UTR-uri**:

- **UTR 1a, UTR 1b, UTR 1c, UTR 1d, UTR 18 ÷ UTR 22** – sat Izvoarele
- **UTR 1e, UTR 1f, UTR 23 ÷ UTR 28** – sat Schiulesti
- **UTR 2a, UTR 2b, UTR 3, UTR 6, UTR 31 si UTR 32** – sat Malu Vanat
- **UTR 2c, UTR 2d, UTR 2e, UTR 29 si UTR 30** – sat Homoraciu
- **UTR 4, UTR 5, UTR 7 si UTR 8** – sat Cernesti
- **UTR 9 ÷ UTR 17** – sat Chiritesti

In cadrul UTR-urilor mai sus mentionate, au fost delimitate zonele si subzonele functionale, justificate de nevoia de extindere a localitatii si de valorificare a oportunitatilor de atragere a investitorilor in zona. Noile zone de activitati sunt necesare accelerarii procesului de dezvoltare durabila al localitatii si de sustinere a investitiilor de modernizare a infrastructurii, fiind conditionate de caracteristicile cadrului natural.

Zonele si subzonele functionale prezente pe teritoriul comunei Izvoarele sunt urmatoarele:

INTRAVILAN

C – ZONA CENTRALA;

Czp – SUBZONA CENTRALA IN ANSAMBLU RURAL PROTEJAT;

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII;
ISzp – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ANSAMBLU RURAL PROTEJAT;
L/IS – ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII;
L/ISzp – SUBZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII IN ANSAMBLU RURAL PROTEJAT;
L – ZONA LOCUINTE;
Lzp – SUBZONA LOCUINTE IN ANSAMBLU RURAL PROTEJAT;
ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE;
A – ZONA UNITATI AGRICOLE;
GC – ZONA GOSPODARIE COMUNALA;
SP – ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT;
 ○ **SP1** – Subzona spatii verzi amenajate, perdele de protectie;
 ○ **SP2** – Subzona sport si agrement;
TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA;
CCr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA.
CCf – ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA.
THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN INTRAVILAN

EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE;
TF – TERENURI FORESTIERE;
TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE;
TN – TERENURI NEPRODUCTIVE;
TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII;
TP –TERENURI AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI.

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITATI:

- Art. 1. – *Tipurile de subzone functionale;*
- Art. 2. – *Functiunea dominanta a zonei;*
- Art. 3. – *Functiunile complementare admise ale zonei;*

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA:

- Art. 4. – *Utilizari permise;*
- Art. 5. – *Utilizari permise cu conditii;*
- Art. 6. – *Utilizari interzise;*
- Art. 7. – *Interdictii temporare;*
- Art. 8. – *Interdictii definitive;*

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- Art. 9. – *Orientarea fata de punctele cardinale;*
- Art. 10. – *Amplasarea fata de drumurile publice;*

- Art. 11. – *Amplasarea fata de cai ferate;*
Art. 12. – *Amplasarea fata de aliniament;*
Art. 13. – *Amplasarea in interiorul parcelei;*
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
Art. 14. – *Accese carosabile;*
Art. 15. – *Accese pietonale;*
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:
Art. 16. – *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente;*
Art. 17. – *Realizarea de retele edilitare;*
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:
Art. 18. – *Parcelarea;*
Art. 19. – *Inaltimea constructiilor;*
Art. 20. – *Aspectul exterior al constructiilor;*
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:
Art. 21. – *Parcaje;*
Art. 22. – *Spatii verzi si plantate;*
Art. 23. – *Imprejmuiri.*
3.6. Reguli cu privire la indicatori urbanistici maximali :
Art. 24. – *Procentul de ocupare al terenului;*
Art. 25. – *Coeficientul de utilizare al terenului;*

Observatii:

Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si a prescriptiilor continute in prezentul Regulament Local de Urbanism.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. PLANUL URBANISTIC GENERAL stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, si armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.1 C - ZONA CENTRALA

Zona este caracterizata de mixitate functionala, unde sunt concentrate majoritatea dotarilor minime obligatorii, reprezentative pentru satul resedinta de comuna, Izvoarele , (localitate de rangul IV), dotari care deservesc satele componente ale comunei.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Tipurile de subzone functionale care se regasesc in cadrul zonei centrale sunt:

C - Zona centrala

Czp – Subzona centrala in ansamblu rural protejat.

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere, locuinte.

Art. 3. – Functiunile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise ale zonei:

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico–edilitare si constructii aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **C, Czp:**
 - **Constructii administrative:** sedii ale institutiilor si ale autoritatilor locale sau teritoriale, birouri de consiliere si informare, centre pentru gestionarea situatiilor de urgenta, cladiri de birouri (sedii de companii si firme, sedii administrative), posta, filiale de partid, sedii de syndicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, etc;
 - **Constructii financiar-bancare:** filiale de banci, birouri pentru societati de asigurari, etc;
 - **Constructii comerciale:** comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, magazine generale, piata agro-alimentara, brutarii, patiserii, covrigarii, ceainarii, etc;
 - **Constructii de prestari servicii:** cabinete veterinare, cabinete de avocatura, birouri notariale, frizerii, coafor, etc;
 - **Constructii de cult:** lacase de cult (biserici) si anexele acestora (clopotnita, agheasmatarul, cancelaria parohiala, pangar, capela mortuara, casa praznicala, casa parohiala cu dependintele sale, incinta pentru aprins lumanari, muzeu parohial, troita, magazia pentru depozitat diverse obiecte de cult, asezamant cu caracter social-filantropic, mici spatii

comerciale pentru obiecte bisericesti, orice incinta pentru desfasurarea activitatilor cu caracter administrativ-bisericesc);

- **Constructii de cultura:** camine culturale, biblioteci, spatii pentru expozitii, muzee, sali de festivitati, etc;
- **Constructii de invatamant:** gradinite, scoli primare si gimnaziale, scoli profesionale cu dotarile aferente (terenuri si instalatii sportive, sali de sport, etc), afterschool, etc;
- **Constructii de sanatate:** dispensare, crese, cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii, etc;
- **Constructii sociale:** camine de batrani, centre sociale, etc.;
- **Constructii de turism:** pensiuni turistice, mici hoteluri, agentii de turism;
- Centre de joaca si recreere;
- Strazi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spatii verzi plantate, scuaruri, imprejmuiuri;
- Retele tehnico-edilitare.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **C, Czp:**

- **Constructii de locuinte** si anexe gospodaresti care nu produc disconfort (bucatarii de vara, foisoare, patule, magazii, depozite si altele asemenea), precum si alte constructii care, in mod similar, sunt asimilabile notiunii de anexe gospodaresti (garajele, serele si solarile de mici dimensiuni, piscinele si altele asemenea), cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40 % din P.O.T. maxim admis pe parcela in zona C;
 - Extinderea locuintelor existente cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40 % din P.O.T. maxim admis pe parcela in zona C;
 - La parterul cladirilor de locuit :
 - a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor si se vor asigura accese separate fata de cele ale locatarilor;
 - b) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii si alte anexe ale locuintelor (garaje);
 - c) activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit.
 - Ateliere de productie/ intretinere, mici activitati manufacturiere si depozitare aferenta legate de domenii specifice traditiei locale nepoluante si cu aria construita de maxim 150 mp si aria desfasurata de maxim 250 mp (atelier de reparatii incaltaminte, croitorie etc);
 - Unitati cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii (precum autoservice cu capacitatea maxima de 5 masini, spalatorii auto pentru maxim 3 autoturisme, tinichigerii etc), discoteci, sali de tip club, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., cu conditia sa se amplaseze numai in cladiri separate, la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor, masurata intre fatada locuintelor si perimetrul unitatilor. Se interzice schimbarea domeniului de activitate al acestor unitati daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita;

– Toate construcțiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Mansardarea cladirilor existente, cu conditia sa nu se depaseasca regimul maxim de inaltime stabilit al subzonei din care fac parte si ca aceasta sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

– Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;

– Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate și cu conditia respectarii utilizării permise;

– Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza:

○ numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

○ pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

○ pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

○ amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

○ amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

○ panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

○ in situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

b) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

▪ **C, Czp:**

- Infiintarea unor cimitire noi;
- Activitati agricole, industriale si de depozitare;
- Activitati productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele care se incadreaza la mobilier urban;
- Chioscuri din tabla;
- Constructii generatoare de zgomot puternic (discoteci in aer liber etc.);
- Depozite de fier vechi si de materiale reciclabile;
- Depozitari en-gros;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a constructiilor de la aliniament, in vederea conturarii unui front la strada coerent, cu o arhitectura unitara;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare.

▪ **C, Czp:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea din partea Directiei

Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;

– Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

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 murașe de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de însemnuri, 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) strmutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de cai de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

– Orice intervenție asupra construcțiilor identificate ca edificii cu valoare arhitecturală și propuse pentru a fi clasate ca monumente istorice (conform Studiului istoric), se va aviza de către Direcția Județeană pentru Cultură Prahova.

Art. 8. – Interdicții definitive.

- **C, Czp:**
- Nu este cazul.

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

- **C, Czp:**
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

– *Pentru construcții administrative și financiar-bancare:* se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

– *Pentru construcții comerciale și de servicii:* se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

– *Pentru construcții de cult:* condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;

– *Pentru construcții de cultura:* spațiile de lectură și salile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură și a salilor de expunere, rezolvările de fatadă vor evita însorirea;

– *Pentru constructii de invatamant:* orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de atelier si laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directie nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;

– *Pentru constructii de sanatate:*

Dispensarele rurale vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

– *Pentru constructii de turism:* se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

– *Pentru constructiile de locuinte:* amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1^{1/2} ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **C, Czp:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

▪ **C:**

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8.

- **Czp:**
Nu se vor corecta prospectele strazilor principale si secundare din intravilanul localitatii si si nici aliniamentele gardurilor in lungul acestora.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

- **C, Czp:**
Nu este cazul.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

- **C:**
Constructiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;
 - Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor propuse pe trasee noi: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii.
- **Czp:**
Nu se vor trasa aliniamente.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

- **C, Czp:**
Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
Constructiile se vor retrage fata de limitele separatoare dintre parcele astfel:
 - Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage conform Codului Civil, fata de una dintre limite, iar fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;
- Fata de limita posterioara a parcelei, anexele cladirilor se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;
- Se interzice construirea pe limitele parcelei.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- **3m**, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la cornisa, in cazul in care constructia noua se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, depozitare.

Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3m**.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri de pe aceeasi parcela cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si a retragerilor fata de limitele de proprietate specificate in prezentul regulament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

▪ **C, Czp:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor se vor asigura urmatoarele:

- Sediul primariei va fi prevazut cu:
 - accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

• Constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

• Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

• Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

• Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

• Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

▪ Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

▪ Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

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

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

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

▪ Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuinte se vor asigura:

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

In cazul loturilor situate in intersectii accesul carosabil se recomanda a se realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii.

▪ **Czp:**

- Actuala trama stradala va fi mentinuta;
- Ulitele secundare vor fi pietruite si cu casiu pe mijloc.

Art. 15. – Accese pietonale.

▪ **C, Czp:**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

▪ **C, Czp:**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica;
- Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;

– Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulației publice;

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare.

▪ **C, Czp:**

– Inițierea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;

– Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

– Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

– În vederea pastrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;

– Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

– Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

– Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevede obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

– Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

– Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ **C, Czp:**

– Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z;

– Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului;

▪ Pentru construcțiile destinate instituțiilor și serviciilor publice, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15 m;

- Pentru constructiile de turism parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
- Pentru locuinte parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
- Pentru formele atipice in care deschiderea la strada este mai mica de 12 m iar latura posterioara a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementeaza posibilitatea construirii doar in zona in care latimea acesteia este de minim 12 m;
- Adancimea unei parcele trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele invecinate;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - Asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50m latime);
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.
- Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste cai de comunicatii vor fi incluse in domeniul public;
- Se permite pastrarea configuratiei de gradina, livada sau faneata in spatele curtii locuintei.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **C:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **11,00 m** la cornisa si **14,00 m** la coama (**P+2E+M**);
 - Exceptii vor face cladirile de locuinte, pentru acestea fiind prevazuta o inaltime maxima de **8 m** la cornisa si **11 m** la coama (**P+1E+M**);
- **Czp:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **6,00 m** la cornisa si **11,00 m** la coama (**P+1E**);
- **C, Czp:**
 - Exceptie vor face bisericile, capelele si clopotnitele, pentru acestea nefiind prevazuta o inaltime maxima;
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse.
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **C, Czp:**
 - Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compozitionala;
 - Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
 - Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrata in contextul arhitecturii locale si se interzic importurile straine de spiritul locului, volumetriile,

materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natura sa altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o formă rectangulară;

- Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) și se interzice utilizarea culorilor stridente;

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei.

- **C:**

- Se recomandă acoperisurile tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică, țiglă metalică, tablă zincată, cu pantă de cel mult 45 grade;

- **Czp:**

- Se va folosi cu precădere învelitoare din șita sau țiglă, limitându-se pe cât posibil utilizarea învelitorii din tablă;

- Acoperisurile vor avea patru pante și pantă în jur de 40°;

- Casele vor avea prispe și foisoare cu stalpi din lemn;

- Tencuielile exterioare vor fi albe și cu suprafață netedă;

- Vor fi folosite socluri din piatră aparentă;

- Golurile fatadelor vor fi verticale;

- Volumetria noilor clădiri vor avea gabarite care să nu depășească 15 m lungime, 10 m lățime, 6 m înălțime maxim la streșină și 11 m la coama;

- Curțile vor fi împietruite, pavate cu lespezi.

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

Art. 21. – Parcaje.

- **C, Czp:**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

În cazul construcțiilor destinate instituțiilor publice și serviciilor se vor asigura următoarele:

- Pentru sediul primăriei vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30%;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- *Pentru constructii administrative:*
 - Va fi prevazut cate un loc de parcare pentru 10 salariati, la care se adauga 20% pentru vizitatori;
 - Atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- *Pentru constructii financiar-bancare :*
 - vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati;
 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.
- *Pentru constructii comerciale si de servicii:*
 - Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- *Pentru constructii de cult:*
 - va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- *Pentru constructii de cultura:*
 - Pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
 - Pentru alte constructii cu destinatie culturala un loc la 10-20 de locuri in sala.
- *Pentru constructii de invatamant:*
 - vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- *Pentru constructii de sanatate:*
 - Pentru farmacii - cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - Pentru dispensare - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.
- *Pentru constructii de turism:*
 - vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- *Pentru constructii de locuinte*, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, prevazandu-se cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **C, Czp:**
 - Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - Terenul care nu este acoperit cu constructii, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
 - Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
- *Pentru constructii administrative si financiar-bancare:*
 - sediul primariei: vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafata terenului;
 - filialele sediilor de partid, sedii de syndicate, fundatii, asociatii, agentii, sedii de birouri: vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafata terenului.
- *Pentru constructii comerciale si de servicii:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;
- *Pentru constructii de cult* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism, minim 10% din suprafata terenului;
- *Pentru constructii de cultura* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joaca si odihna, in functie de capacitatea constructiei 10-20% din suprafata terenului;
- *Pentru caminele culturale* avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara de spatii verzi mentionata la alineatul anterior;
- *Pentru constructii de invatamant* vor fi prevazute spatii verzi cu rol de odihna si de spatiu de joaca (in functie de capacitatea constructiei) - minim 20% din suprafata terenului;
- *Pentru constructii de sanatate:*
 - dispensarele comunale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate in interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie, parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
- *Pentru constructiile de turism:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate , in functie de destinatia si de gradul de confort, dar numai putin de 25% din suprafata totala a terenului;
- *Pentru constructiile de locuinte*, spatiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafata parcelei.
- **Czp:**
 - Se vor pastra plantatiile din jurul cladirilor, din interiorul ilourilor.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **C, Czp:**
 - Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
 - Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri înălțime din care 0,6 metri poate fi soclu opac.
 - Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maxima de 2,0 metri;
 - *Clădirile de cultură, construcțiile financiar-bancare și cele comerciale*, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de imprejmuiri la strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și

pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Partea superioară a împrejmirilor va fi realizată din lemn, fier forjat sau plasa metalică și pot fi dublate de gard viu;
- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente.
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **C:**

– Partea superioară a împrejmirilor va fi realizată din lemn, fier forjat sau plasa metalică și pot fi dublate de gard viu.

▪ **Czp:**

- Împrejmirile vor fi executate cu uluci din lemn.

3.6. Reguli cu privire la indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

▪ **C:**

- POT maxim admis = 50%.

▪ **Czp:**

- POT maxim admis = 25%.

Sunt derogate de la prevederile P.O.T. pentru zona Czp loturile de utilitate publică existente. Pentru acestea P.O.T. maxim = 50%

Excepții:

Pentru construcții de învățământ:

– Amplasamentul se va organiza în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

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

– Pentru **învățământul prescolar (grădinițe)** se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, o suprafață minimă de 20 m²/elev;

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate, astfel:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori).

Pentru construcții de sănătate:

- Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;
- Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație;
- Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

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

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **C:**
 - CUT maxim admis = 1,80 ACD/mp. teren.
- **Czp:**
 - CUT maxim admis = 0,30 ACD/mp. teren.

Sunt derogate de la prevederile C.U.T. pentru zona Czp loturile de utilitate publica existente. Pentru acestea C.U.T. maxim = 1 ACD/mp. teren.

Exceptii:

Pentru constructii de invatamant: CUT maxim admis = 0,90 ACD/mp. teren;

Pentru constructii de sanatate: CUT maxim admis = 0,70 ACD/mp. teren;

4.2 IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

Zona cuprinde o serie de institutii si servicii din cadrul comunei, care se afla in zone de locuit si care nu sunt cuprinse in zona centrala.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Tipurile de subzone functionale care se regasesc in cadrul zonei institutii si servicii sunt:

IS - Zona institutii si servicii

ISzp – Subzona institutii si servicii situata in ansamblu rural protejat

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiunea dominanta a zonei este reprezentata de institutii si servicii de interes general, fiind compusa din:

- Constructii administrative;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cultura;
- Constructii de invatamant;
- Constructii de sanatate;
- Constructii de cult;
- Constructii sociale;
- Constructii pentru turism.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise ale zonei:

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **IS, ISzp:**
 - **Constructii administrative:** sedii ale institutiilor si ale autoritatilor locale sau teritoriale, birouri de consiliere si informare, centre pentru gestionarea situatiilor de urgenta, cladiri de birouri (sedii de companii si firme, sedii administrative), posta, filiale de partid, sedii de syndicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, etc;
 - **Constructii financiar-bancare:** filiale de banci, birouri pentru societati de asigurari, etc;
 - **Constructii comerciale:** comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, magazine generale, piata agro-alimentara, brutarii, patiserii, covrigarii, ceainarii, etc;
 - **Constructii de prestari servicii:** cabinete veterinare, cabinete de avocatura, birouri notariale, frizerii, coafor, etc;
 - **Constructii de cult:** lacase de cult (biserici) si anexele acestora (clopotnita, agheasmatarul, cancelaria parohiala, pangar, capela mortuara, casa praznicala, casa parohiala

cu dependintele sale, incinta pentru aprins lumanari, muzeu parohial, troita, magazia pentru depozitat diverse obiecte de cult, asezamant cu caracter social-filantropic, mici spatii comerciale pentru obiecte bisericesti ,orice incinta pentru desfasurarea activitatilor cu caracter administrativ-bisericesc);

- **Constructii de cultura:** camine culturale, biblioteci, spatii pentru expozitii, muzee, sali de festivitati, etc;
- **Constructii de invatamant:** gradinite, scoli primare si gimnaziale, scoli profesionale cu dotarile aferente (terenuri si instalatii sportive, sali de sport, etc), afterschool, etc;
- **Constructii de sanatate:** dispensare, crese, cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii, etc;
- **Constructii sociale:** camine de batrani, centre sociale, etc.;
- **Constructii de turism:** pensiuni turistice, moteluri, mici hoteluri, agentii de turism;
- Centre de joaca si recreere;
- Strazi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spatii verzi plantate, scuaruri, imprejmuiiri;
- Retele tehnico-edilitare.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **IS, ISzp:**

– Ateliere de productie/ intretinere, mici activitati manufacturiere si depozitare aferenta legate domeniului specifice traditiei locale nepoluante si cu aria construita de maxim 150 mp si aria desfasurata de maxim 250 mp (atelier de reparatii incaltaminte, croitorie etc);

– Unitati cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii (precum autoservice cu capacitatea maxima de 5 masini, spalatorii auto pentru maxim 3 autoturisme, tinichigerii etc), discoteci, sali de tip club, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., cu conditia sa se amplaseze numai in cladiri separate, la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor, masurata intre fatada locuintelor si perimetrul unitatilor. Se interzice schimbarea domeniului de activitate al acestor unitati daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita;

– Statii de alimentare cu combustibili (benzinarii, statii GPL) cu conditia respectarii distantei minime de protectie sanitara de 50 m fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Depozite de materiale de constructii aferente spatiilor comerciale cu conditia comercializarii produselor in spatii inchise iar suprafata depozitului sa fie maxim 50% din POT aferent zonei IS;

– Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Mansardarea cladirilor existente, cu conditia sa nu se depaseasca regimul maxim de inaltime stabilit al subzonei din care fac parte si ca aceasta sa se inscrie in volumul unui

acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

– Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;

– Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate si cu conditia respectarii utilizărilor permise;

– Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza:

○ numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

○ pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

○ pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

○ amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

○ amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

○ panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

○ in situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

b) copertinele pe care se inscriptioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra

o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

- **IS, ISzp:**
 - Infiintarea unor cimitire noi;
 - Activitati agricole, industriale si de depozitare;
 - Activitati productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
 - Constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele care se incadreaza la mobilier urban;
 - Chioscuri din tabla;
 - Constructii generatoare de zgomot puternic (discoteci in aer liber etc.);
 - Depozite de fier vechi si de materiale reciclabile;
 - Depozitari en-gros;
 - Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a constructiilor de la aliniament, in vederea conturarii unui front la strada coerent, cu o arhitectura unitara;
 - Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare.

- **IS, ISzp:**
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
 - Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF, CFR S.A.;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarie a Apelor Prahova;
 - Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care

raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, după caz;

– Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Identitatii Nationale.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare, care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmuri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;

d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;

e) stramutarea monumentelor istorice;

f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice.

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cimitirelor (50 m) autorizarea constructiilor este conditionata de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa;

– Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

▪ IS, ISzp:

– Este interzisa amplasarea de constructii in zona de protectie sanitara a conductelor de aductiune apa;

– Este interzisa amplasarea de institutii social-culturale, de invatamant si medicale in zona de protectie sanitara a statiilor de epurare si a atelierului de taiat lemne;

– Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

– Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile (in momentul in care vor fi executate regularizari de albie si consolidari ale malurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate,

astfel incat inundatiile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

▪ IS, ISzp:

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

- *Pentru constructii administrative si financiar-bancare* se recomanda orientarea, astfel incat si se asigure insoirea spatiilor pentru public si a birourilor.

- *Pentru constructii comerciale* se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insoirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

- *Pentru constructiile de cult* sunt date de specificul cultului.

- *Pentru constructii de cultura:* constructiile ce adapostesc expozitii, muzee, biblioteci si centre si complexe culturale, vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insoirea.

- *Pentru constructii de invatamant,* orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directie nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;

- *Pentru constructii de sanatate:*

Dispensarele rurale vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

- Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

- *Pentru constructii de turism* se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ IS, ISzp:

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație urbanistică.

Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul strazilor:

- 13,00 m față de axul drumului național DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m față de axul drumului județean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m față de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 și DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m față de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 9-9.

▪ **IS:**

Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul strazilor:

- 5,50 m față de axul strazilor principale din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m față de axul strazilor secundare din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 8-8.

▪ **ISzp:**

Nu se vor corecta prospectele strazilor principale și secundare din intravilanul localității și nici aliniamentele gardurilor în lungul acestora.

Art. 11. – Amplasarea față de cai ferate.

▪ **IS, ISzp:**

Pentru construcțiile care se vor intra în zona de siguranță și în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate București și apoi se va obține "Avizul CNCF,,CFR SA".

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fașiile de teren, cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

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

Art. 12. – Amplasarea față de aliniament.

▪ **IS:**

Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa 03.2.6 Reglementări urbanistice - Profile transversale propuse, descrise în Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:

- Regimul de aliniere al clădirilor în zona drumului național DN 1A: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5 m în intravilan;
- Regimul de aliniere al clădirilor în zona drumului județean DJ 102: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5 m în intravilan;
- Regimul de aliniere al clădirilor în zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 și DC 41: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5 m în intravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

- **ISzp:**

Nu se vor trasa aliniamente.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

- **IS, ISzp:**

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Constructiile se vor retrage fata de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage conform Codului Civil, fata de una dintre limite, iar fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, anexele cladirilor se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Se interzice construirea pe limitele parcelei.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- **3m**, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la cornisa, in cazul in care constructia noua se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, depozitare.

Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3m**.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri de pe aceeasi parcela cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si a retragerilor fata de limitele de proprietate specificate in prezentul regulament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **IS, ISzp:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor se vor asigura urmatoarele:

- Sediul primariei va fi prevazut cu:
 - accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.
- Constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.
- Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

• Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

• Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

• Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

▪ Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

▪ Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

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

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

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

▪ Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

In cazul loturilor situate in intersectii accesul carosabil se recomanda a se realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii.

▪ **ISzp:**

- Actuala trama stradala va fi mentinuta;
- Ulitele secundare vor fi pietruite si cu casiu pe mijloc.

Art. 15. – Accese pietonale.

▪ **IS, ISzp:**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

▪ **IS, ISzp:**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica;
- Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de

colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;
- Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice;

Art. 17. – Realizarea de retele edilitare.

▪ IS, ISzp:

- Infiintarea de noi retele edilitare se face de catre autoritatea publica locala si de catre societatile comerciale/ furnizori de servicii si utilitati;
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se executa in intregime de investitor sau de beneficiar;
- In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
- Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
- Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
- Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;
- Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

- **IS, ISzp:**
 - Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii si se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z.;
 - Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii unei solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectie a mediului;
 - Pentru constructiile destinate institutiilor si serviciilor publice, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15 m;
 - Pentru constructiile de turism parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
 - Adancimea unei parcele trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
 - Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele invecinate;
 - Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.
 - Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste cai de comunicatii vor fi incluse in domeniul public.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **IS:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **10,00 m** la cornisa si **13,00 m** la coama (**P+2E**);
- **ISzp:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **6,00 m** la cornisa si **11,00 m** la coama (**P+1E**);
- **IS, ISzp:**
 - Exceptie vor face bisericile, capelele si clopotnitele, pentru acestea nefiind prevazuta o inaltime maxima;
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse;
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Exceptii:

Pentru PUZ nr. 6 "Ridicare restrictie de construire zona institutii si servicii pentru amplasare camin de batrani (S=3.836 mp)":

- Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **10,50 m** la cornisa si **13,00 m** la coama (**P+2E+M**).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

▪ **IS, ISzp:**

- Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compozitionala;
- Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrata in contextul arhitecturii locale si se interzic importurile straine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natura sa altereze coerenta si identitatea arhitecturala a zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
- Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul rural al zonei.

▪ **IS:**

- Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tigla metalica, tabla zincata, cu panta de cel mult 45 grade;

▪ **ISzp:**

- Se va folosi cu precadere invelitoare din sita sau tigla, limitandu-se pe cat posibil utilizarea invelitorii din tabla;
- Acoperisurile vor avea patru pante si panta in jur de 40⁰;
- Casele vor avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn;
- Tencuielile exterioare vor fi albe si cu suprafata neteda;
- Vor fi folosite socluri din piatra aparenta;
- Golurile fatadelor vor fi verticale;
- Volumetria noilor cladiri vor avea gabarite care sa nu depaseasca 15 m lungime, 10 m latime, 6 m inaltime maxim la streasina si 11 m la coama;
- Curtile vor fi impietruite, pavate cu lespezi.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:

Art. 21. – Parcaje.

▪ **IS, ISzp:**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

In cazul constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor se vor asigura urmatoarele:

– *Pentru sediul primariei vor fi prevazute:*

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 30%;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

– *Pentru constructii administrative:*

○ Va fi prevazut cate un loc de parcare pentru 10 salariati, la care se adauga 20% pentru vizitatori;

○ Atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

– *Pentru constructii financiar-bancare :*

○ vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati;

○ In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

– *Pentru constructii comerciale si de servicii:*

○ Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

○ Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

○ Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

– *Pentru constructii de cult:*

○ va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

– *Pentru constructii de cultura:*

○ Pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

○ Pentru alte constructii cu destinatie culturala un loc la 10-20 de locuri in sala.

– *Pentru constructii de invatamant:*

○ vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

– *Pentru constructii de sanatate:*

○ Pentru farmacii - cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

○ Pentru dispensare - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

○ Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

– *Pentru constructii de turism:*

○ vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **IS, ISzp:**
 - Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - Suprafetele care nu sunt acoperite cu constructii, alei sau platforme vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp de suprafata libera de constructii;
 - Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
 - *Pentru constructii administrative si financiar-bancare:*
 - sediul primariei: vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafata terenului;
 - filialele sediilor de partid, sedii de syndicate, fundatii, asociatii, agentii, sedii de birouri: vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafata terenului.
 - *Pentru constructii comerciale si de servicii:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;
 - *Pentru constructii de cult* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism, minim 10% din suprafata terenului;
 - *Pentru constructii de cultura* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joaca si odihna, in functie de capacitatea constructiei 10-20% din suprafata terenului;
 - *Pentru caminele culturale* avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara de spatii verzi mentionata la alineatul anterior;
 - *Pentru constructii de invatamant* vor fi prevazute spatii verzi cu rol de odihna si de spatiu de joaca (in functie de capacitatea constructiei) - minim 20% din suprafata terenului;
 - *Pentru constructii de sanatate:*
 - dispensarele comunale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate in interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie, parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
 - *Pentru constructiile de turism:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate , in functie de destinatia si de gradul de confort, dar numai putin de 25% din suprafata totala a terenului.
- **ISzp:**
 - Se vor pastra plantatiile din jurul cladirilor, din interiorul ilourilor.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **IS, ISzp:**
 - Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
 - Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri poate fi soclu opac.

- Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maxima de 2,0 metri;
- *Clădirile de cultură, construcțiile financiar-bancare și cele comerciale*, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de imprejmuiri la strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu;
- Este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.
- Poștile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.
- **IS:**
 - Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu.
- **ISzp:**
 - Imprejmuirile vor fi executate cu uluci din lemn.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **IS:**
 - POT maxim admis = 40%.
- **ISzp:**
 - POT maxim admis = 25%.

Sunt derogate de la prevederile P.O.T. pentru zona ISzp loturile de utilitate publica existente. Pentru acestea P.O.T. maxim = 40%

Exceptii:

Pentru PUZ nr. 6 "Ridicare restrictie de construire zona institutii si servicii pentru amplasare camin de batrani (S=3.836 mp"):

- POT maxim admis = 50%.

Pentru constructii de invatamant:

- Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:
 - Zona ocupata de constructie;
 - Zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
 - Zona terenurilor si instalatiilor sportive;
 - Zona verde, inclusiv gradina de flori.
 - ***Pentru invatamantul prescolar (gradinite)*** se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m²/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, o suprafata minima de 20 m²/elev;
- Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate, astfel:
- 25% teren ocupat de constructii;
 - 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori).

Exceptie:

Pentru PUZ nr. 2 "Modificare indicatori urbanistici maximali pentru extindere scoala Schiulesti (S=1996 mp)":

- POT maxim admis = 35%.

Pentru constructii de sanatate:

- Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- o Zona ocupata de constructii;
 - o Zona accese, alei, parcaje;
 - o Zona verde, cu rol decorativ si de protectie;
- Capacitatea constructiilor se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare;
- Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 m²/consultatie;
- Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.
- Procentul maxim de ocupare al terenului pentru constructii va fi de 20%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **IS:**
 - CUT maxim admis = 1,20 ACD/mp. teren.
- **ISzp:**
 - CUT maxim admis = 0,30 ACD/mp. teren.

Exceptii:

Pentru PUZ nr. 6 "Ridicare restrictie de construire zona institutii si servicii pentru amplasare camin de batrani (S=3.836 mp)":

- CUT maxim admis = 1,5 ACD/mp. teren.

Pentru constructii de invatamant:

- CUT maxim admis = 0,75 ACD/mp. teren.

Exceptie:

Pentru PUZ nr. 2: "Modificare indicatori urbanistici maximali pentru extindere scoala Schiulesti (S=1996 mp)":

- CUT maxim admis = 0,40 ACD/mp. teren.

Pentru constructii de sanatate:

- CUT maxim admis = 0,60 ACD/mp. teren.

4.3 L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII

Zona in care este permisa construirea locuintelor si, in acelasi timp si a serviciilor si echipamentelor publice, a serviciilor de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), a activitatilor productive mici sau a depozitarii cu impact redus asupra mediului si locuintei.

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri de locuit, zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni de interes public, comercial si turistic.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Tipurile de subzone functionale:

L/IS – Zona mixta locuinte, institutii si servicii

L/ISzp – Subzona mixta locuinte, institutii si servicii situata in ansamblu rural protejat

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.

Art. 3. – Functiunile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise ale zonei:

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **L/IS, L/ISzp:**
 - **Constructii de locuinte** si anexe gospodaresti care nu produc disconfort (bucatarii de vara, foisoare, patule, magazii, depozite si altele asemenea, in mod similar, sunt asimilabile notiunii de anexe gospodaresti si garajele, serele si solarile de mici dimensiuni, piscinele si altele asemenea);
 - **Constructii administrative:** cladiri de birouri (sedii de companii si firme, sedii administrative), posta, filiale de partid, sedii de sindicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, etc;
 - **Constructii financiar-bancare:** filiale de banci, birouri pentru societati de asigurari, etc;
 - **Constructii comerciale:** comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, magazine generale, piata agro-alimentara, brutarii, patiserii, covrigarii, ceainarii, etc;
 - **Constructii de prestari servicii:** cabinete veterinare, cabinete de avocatura, birouri notariale, frizerii, coafor, etc;

– **Constructii de cult:** lacase de cult (biserici) si anexele acestora (clopotnita, agheasmatarul, cancelaria parohiala, pangar, capela mortuara, casa praznicala, casa parohiala cu dependintele sale, incinta pentru aprins lumanari, muzeu parohial, troita, magazia pentru depozitat diverse obiecte de cult, asezamant cu caracter social-filantropic, mici spatii comerciale pentru obiecte bisericesci, orice incinta pentru desfasurarea activitatilor cu caracter administrativ-bisericesc);

– **Constructii de sanatate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii etc;

– **Constructii sociale:** camine de batrani, centre sociale etc.

– Centre de joaca si recreere;

– Strazi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spatii verzi plantate, scuaruri, imprejmuiuri;

– Retele tehnico-edilitare.;

– Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. Schimbare destinatie teren (2168 mp) din zona de agrement in zona mixta agrement, locuinte si institutii si servicii pentru amplasare pensiune turistica* se mai permit constructii pentru agrement, odihna si relaxare, locuinte individuale/unifamiliale si functiuni complementare acestora (anexe gospodaresti), locuinta de serviciu pentru personalul care asigura intretinerea si paza obiectivului (dupa caz), platforma gospodareasca, panouri de reclama comerciala, lucrari de sistematizate si consolidare a terenului.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

– **Constructii de turism:** pensiuni turistice si agroturistice cu maxim 8 camere pentru cazare;

– Ateliere de productie/ intretinere, mici activitati manufacturiere si depozitare aferenta legate domenii specifice traditiei locale nepoluante si cu aria construita de maxim 150 mp si aria desfasurata de maxim 250 mp (atelier de reparatii incaltaminte, croitorie etc);

– Unitati cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii (precum autoservice cu capacitatea maxima de 5 masini, spalatorii auto pentru maxim 3 autoturisme, tinichigerii etc), discotecii, sali de tip club, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., cu conditia sa se amplaseze numai in cladiri separate, la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor, masurata intre fatada locuintelor si perimetrul unitatilor. Se interzice schimbarea domeniului de activitate al acestor unitati daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita;

– Statii de alimentare cu combustibili (benzinarii, statii GPL) cu conditia respectarii distantei minime de protectie sanitara de 50 m fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Depozite de materiale de constructii aferente spatiilor comerciale cu conditia comercializarii produselor in spatii inchise iar suprafata depozitului sa fie maxim 50% din POT aferent zonei L/IS;

- La parterul cladirilor de locuit:
 - a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor si se vor asigura accese separate fata de cele ale locatarilor;
 - b) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii si alte anexe ale locuintelor (garaje);
 - c) activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit.
- Adaposturi pentru cresterea animalelor, dupa cum urmeaza :
 - In gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete in total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate;
 - In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate;
- Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia protejarii elementelor naturale cu caracter de protectie permanent, respectiv Tei (*Tilia tomentosa*);
- Mansardarea cladirilor existente, cu conditia sa nu se depaseasca regimul maxim de inaltime stabilit al subzonei din care fac parte si ca aceasta sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;
- Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate si cu conditia respectarii utilizărilor permise;
- Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :
 - Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu

suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

- Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

- Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

- Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

- In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

- a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

- b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

- a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

- b) copertinele pe care se inscriptiuneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

- **L/IS, L/ISzp:**

- Infiintarea unor cimitire noi;
- Activitati agricole, industriale si de depozitare;
- Activitati productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;

- Constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele care se incadreaza la mobilier urban;
- Chioscuri din tabla;
- Constructii generatoare de zgomot puternic (discoteci in aer liber etc.);
- Depozite de fier vechi si de materiale reciclabile;
- Depozitari en-gros;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a constructiilor de la aliniament, in vederea conturarii unui front la strada coerent, cu o arhitectura unitara;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Identitatii Nationale.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare, care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmuiiri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) stramutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de cai de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

– Orice intervenție asupra construcțiilor identificate ca edificii cu valoare arhitecturală și propuse pentru a fi clasate ca monumente istorice (conform Studiului istoric), se va aviza de către Direcția Județeană pentru Cultura Prahova;

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cimitirelor (50 m) autorizarea construcțiilor este condiționată de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă;

– Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări, în zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerința Af), pentru a determina condițiile reale de fundare și măsurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdicții definitive.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

– Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele rezervate modernizării și extinderii circulației – trasee noi de străzi (identificate în planșele “Cai de comunicație”);

– Este interzisă amplasarea de construcții în zona de protecție sanitară a gospodăriei de apă și a conductelor de aducțiune apă;

– Este interzisă amplasarea de locuințe, instituții social-culturale, de învățământ și medicale în zona de protecție sanitară a stațiilor de epurare și a atelierului de tăiat lemne;

– Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele cu interdicție de construire, respectiv în zonele inundabile (în momentul în care vor fi executate regularizări de albie și consolidări ale malurilor, conform unor proiecte întocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel încât inundările să nu se mai producă, aceste terenuri pot reintra în circuitul constructibil, însă cu restricții).

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

– Pentru construcții financiar-bancare: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

– Pentru construcții comerciale și de servicii: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

- Pentru constructiile de cult sunt date de specificul cultului.
 - Pentru constructii de sanatate:
 - laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
 - Pentru constructii de turism: se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.
 - Pentru constructiile de locuinte: amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1^{1/2}ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii enuntata anterior.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., planșa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fara de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

▪ **L/IS:**

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fara de axul strazilor:

- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8.

▪ **L/ISzp:**

Nu se vor corecta prospectele strazilor principale si secundare din intravilanul localitatii si si nici aliniamentele gardurilor in lungul acestora.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine “Avizul CNCF,,CFR SA”.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **L/IS:**

Constructiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor propuse pe trasee noi: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m pentru constructiile de locuinte si cu minim 5 m pentru celelalte tipuri de constructii.

▪ Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. nr. 11 "Schimbare destinatie teren (2168 mp) din zona de agrement in zona mixta agrement, locuinte si institutii si servicii pentu amplasare pensiune turistica"*, cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3 m in zona strazii principale din intravilan (str. Soresti).

▪ **L/ISzp:**

Nu se vor trasa aliniamente.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **L/IS, L/ISzp:**

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Constructiile se vor retrage fata de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage conform Codului Civil, fata de una dintre limite, iar fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, anexele cladirilor se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**;

- Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. nr. 5 "Ridicare restrictie temporara de construire si modificare retrageri fata de limitele laterale pentru amplasare locuinta (S=568 mp)"* cladirile se vor retrage cu **0,90m** fata de limita laterala din partea de Sud si cu **2m** fata de limita laterala din partea de Nord;

- Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. nr. 11 "Schimbare destinatie teren (2168 mp) din zona de agrement in zona mixta agrement, locuinte si institutii si servicii pentu amplasare pensiune turistica"* cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin **1m**;

- Se interzice construirea pe limitele parcelei.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- **3m**, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la cornisa, in cazul in care constructia noua se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, depozitare.

Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3m**.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri de pe aceeasi parcela cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si a retragerilor fata de limitele de proprietate specificate in prezentul regulament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **L/IS, L/ISzp:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor se vor asigura urmatoarele:

- Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

- Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

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

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

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

- Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

- Pentru locuinte se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m si o latime de minimum 3,5 m; pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În cazul loturilor situate în intersecții accesul carosabil se recomandă să se realizeze din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **L/IS, L/ISzp:**

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Art. 16. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- **L/IS, L/ISzp:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;

- Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulației publice;

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare.

- **L/IS, L/ISzp:**

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizorii de servicii și utilități;

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

- In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
- Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianata de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
- Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
- Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;
- Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ L/IS, L/ISzp:

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii si se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z;
- Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii unei solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectie a mediului;
- Pentru constructiile serviciilor publice, parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 15 m;
 - Pentru constructiile de turism parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
 - Pentru locuinte parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
 - Pentru formele atipice in care deschiderea la strada este mai mica de 12 m iar latura posterioara a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementeaza posibilitatea construirii doar in zona in care latimea acesteia este de minim 12 m.
 - Adancimea unei parcele trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele invecinate;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - Asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m latime);

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.
- Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste cai de comunicatii vor fi incluse in domeniul public;
- Se permite pastrarea configuratiei de gradina, livada sau faneata in spatele curtii locuintei.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **L/IS:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **10,00 m** la cornisa si **13,00 m** la coama (**P+2E**);
- **L/ISzp:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **6,00 m** la cornisa si **11,00 m** la coama (**P+1E**);
- **L/IS, L/ISzp:**
 - Exceptie vor face bisericile, capelele si clopotnitele, pentru acestea nefiind prevazuta o inaltime maxima;
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse.
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **L/IS, L/ISzp:**
 - Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compositionala;
 - Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
 - Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrata in contextul arhitecturii locale si se interzic importurile straine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natura sa altereze coerenta si identitatea arhitecturala a zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
 - Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
 - Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
 - Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul rural al zonei.
- **L/IS:**
 - Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tigla metalica, tabla zincata, cu panta de cel mult 45 grade;
- **L/ISzp:**
 - Se va folosi cu precadere invelitoare din sita sau tigla, limitandu-se pe cat posibil utilizarea invelitorii din tabla;

- Acoperisurile vor avea patru pante si panta in jur de 40⁰;
- Casele vor avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn;
- Tencuielile exterioare vor fi albe si cu suprafata neteda;
- Vor fi folosite socluri din piatra aparenta;
- Golurile fatadelor vor fi verticale;
- Volumetria noilor cladiri vor avea gabarite care sa nu depaseasca 15 m lungime, 10 m latime, 6 m inaltime maxim la streasina si 11 m la coama;
- Curtile vor fi impietruite, pavate cu lespezi.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri:

Art. 21. – Parcaje.

▪ L/IS, L/ISzp:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

In cazul constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor se vor asigura urmatoarele:

- *Pentru constructii financiar-bancare :*
 - vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati;
 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.
- *Pentru constructii comerciale si de servicii:*
 - Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- *Pentru constructii de cult:*
 - va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- *Pentru constructii de sanatate:*
 - Pentru farmacii - cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - Pentru dispensare - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

- *Pentru constructii de turism:*
 - vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- *Pentru constructii de locuinte*, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, prevazandu-se cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **L/IS, L/ISzp:**
 - Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - Suprafetele care nu sunt acoperite cu constructii, alei sau platforme vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp de suprafata libera de constructii;
 - Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
 - *Pentru constructii financiar-bancare:*
 - filialele sediilor de partid, sedii de syndicate, fundatii, asociatii, agentii, sedii de birouri: vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafata terenului.
 - *Pentru constructii comerciale si de servicii:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;
 - *Pentru constructii de cult* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism, minim 10% din suprafata terenului;
 - *Pentru constructii de sanatate:*
 - dispensarele comunale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate in interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie, parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
 - *Pentru constructiile de turism:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate , in functie de destinatia si de gradul de confort, dar numai putin de 25% din suprafata totala a terenului;
 - *Pentru constructiile de locuinte*, spatiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafata parcelei.
- **L/ISzp:**
 - Se vor pastra plantatiile din jurul cladirilor, din interiorul ilourilor.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **L/IS, L/ISzp:**
 - Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
 - Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri poate fi soclu opac.
 - Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri;

– *Construcțiile financiar-bancare și cele comerciale*, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejuriri la strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

– Partea superioară a împrejuririlor va fi realizată din lemn, fier forjat sau plasa metalică și pot fi dublate de gard viu;

– Este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente.

– Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **L/IS:**

– Partea superioară a împrejuririlor va fi realizată din lemn, fier forjat sau plasa metalică și pot fi dublate de gard viu.

▪ **L/ISzp:**

– Împrejuririle vor fi executate cu uluci din lemn.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

▪ **L/IS:**

– POT maxim admis = 35%;

▪ **L/ISzp:**

– POT maxim admis = 25%.

Excepții:

Pentru PUZ nr. 11: "Schimbare destinație teren (S=2168 mp) din zonă agrement în zonă mixtă : agrement, locuințe și instituții și servicii pentru amplasare pensiune turistică":

– POT maxim admis = 50%.

Pentru construcții de sanătate:

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

○ Zona ocupată de construcții;

○ Zona accese, alei, parcaje;

○ Zona verde, cu rol decorativ și de protecție;

– Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;

– Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație;

– Se recomandă organizarea unei incinte împrejurite la clădirile independente.

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

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

▪ **L/IS:**

– CUT maxim admis = 1,05 ACD/mp. teren.

- **L/ISzp:**
 - CUT maxim admis = 0,30 ACD/mp. teren.

Exceptii:

Pentru PUZ nr. 11: "Schimbare destinatie teren (S=2168 mp) din zona agrement in zona mixta : agrement, locuinte si institutii si servicii pentru amplasare pensiune turistica":

- CUT maxim admis = 1,50 ACD/mp. teren.

Pentru constructii de sanatate:

- CUT maxim admis = 0,60 ACD/mp. teren.

4.4 L – ZONA LOCUINTE

Regulile de construire in zona de locuit se diferentiaza dupa criteriul amplasarii in cadrul comunei.

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban, diferite din urmatoarele puncte de vedere:

a) **functional**

- *Caracterul locuintelor*: individuale - izolate;
- *Caracterul tesutului urban*:
 - Omogen rezidential cu echipamente publice aferente;
 - Mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni - comerciale, servicii;

b) **morfologic**:

- *Tipul parcelarului*:
 - Rezultat din evolutia localitatii in timp;
 - Rezultat din extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie);
- *Configuratia in raport cu spatiul stradal*:
 - Spontan ordonata in raport cu traseul liber al strazilor (rezultat din evolutia in timp);
 - Diferentiata in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe);
 - Tip rural: parcele inguste si foarte adanci rezultate din diviziunea unor proprietati agricole;
- *Volumetria; regim de construire*: discontinuu, inaltimi mica (P - P+1 niveluri), tipul de acoperire al volumelor fiind in sarpanta;
- *Spatiul liber*: continuu (vizibil din circulatiile publice – caracteristica pentru marea majoritate a cartierelor rezidentiale cu locuinte individuale, in care gradinile de fatada sunt vizibile prin gardurile transparente);
- c) **Vechime**: exprima atat capacitatea locuintelor de a satisface cerintele actuale de locuire cat si starea de viabilitate - locuinte vechi si locuinte noi;
- d) **Calitatea constructiei**: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor.

Evolutia viitoare a comunei sustinuta prin prevederile regulamentului este urmatoarea:

- Tranzitia catre un tip de locuire cu confort sporit, un regim de construire preponderant izolat si volumetrie care sa sugereze caracterul rural al localitatii;
- Mentinerea zonelor bine constituite in tesutul traditional, cu cresterea coerenței in cazul interventiilor punctuale.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

L – Zona locuinte

Lzp – Subzona locuinte situata in ansamblu rural protejat

Art. 2. – Functiunea dominantă a zonei.

Functiunea dominantă a zonei este aceea de zonă de locuit identificată prin locuințe de tip rural cu regim de construire punctual (izolat) și regim mic de înălțime.

Art. 3. – Functiunile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise ale zonei:

- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizări permise.

▪ **L, Lzp:**

– **Construcții de locuințe** și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foisoare, patule, magazine, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);

- Străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, scuaruri, împrejuriri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții.

▪ **L, Lzp:**

– **Construcții comerciale de mici dimensiuni** (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale etc), **construcții de prestări servicii** (cabinete medicale, cabinete veterinare fără ambulator, cabinete de avocatură, birouri notariale, frizerii, coafor etc.), mici activități manufacturiere (atelier de reparatii încălțăminte, croitorie etc) cu condiția să nu deranjeze zona de locuit și suprafața construită a acestora să nu depășească 150 mp, iar cea desfășurată să fie maxim 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

– **Construcții de turism:** pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere pentru cazare cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;

– 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 nocivitatilor și se vor asigura accese separate față de cele ale locatarilor;
- b) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii și alte anexe ale locuințelor (garaje);
- c) activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit.

- Adaposturi pentru cresterea animalelor, dupa cum urmeaza :
 - In gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete in total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuintainvecinatasi se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate;
 - In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate;
- Mansardarea cladirilor existente, cu conditia sa nu se depaseasca regimul maxim de inaltime stabilit al subzonei din care fac parte si ca aceasta sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;
- Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate și cu conditia respectarii utilizărilor permise;
- Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :
 - Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;
 - Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;
 - Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.
 - Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile

reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

- Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

- In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:

- a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

- b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

- a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

- b) copertinele pe care se inscriptioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

- **L, Lzp:**

- Infiintarea unor cimitire noi;
- Activitati agricole, industriale si de depozitare;
- Activitati productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele care se incadreaza la mobilier urban;
- Chioscuri din tabla;
- Constructii generatoare de zgomot puternic (discoteci in aer liber etc.);
- Depozite de fier vechi si de materiale reciclabile;
- Depozitari en-gros;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a constructiilor de la aliniament, in vederea conturarii unui front la strada coerent, cu o arhitectura unitara;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdicții temporare.

▪ **L, Lzp:**

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a rețelelor (apa, energie electrică, etc.), autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea detinatorului rețelei;

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cailor de comunicație rutieră, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;

– Pentru terenurile aflate în zona de siguranță și de protecție căi ferate, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și a avizului CNCF, CFR S.A.;

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cursurilor de apă, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Administrației Bazinale de Apă Buzău – Ialomița - Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova;

– Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale, după caz;

– Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

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 împrejmuiri, 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) stramutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de cai de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

– Orice intervenție asupra construcțiilor identificate ca edificii cu valoare arhitecturală și propuse pentru a fi clasate ca monumente istorice (conform Studiului istoric), se va aviza de către Direcția Județeană pentru Cultură Prahova;

– Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cimitirelor (50 m) autorizarea construcțiilor este condiționată de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă;

– Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări, în zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice

aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

▪ **L, Lzp:**

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele rezervate modernizarii si extinderii circulatiei – trasee noi de strazi (identificate in plansele “Cai de comunicatie”);
- Este interzisa amplasarea de constructii in zona de protectie sanitara a conductelor de aductiune apa;
- Este interzisa amplasarea de locuinte in zona de protectie sanitara a atelierului de taiat lemne;
- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi locuinte sau anexe ale acestora. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile, in zonele cu alunecari si cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de albie, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

▪ **L, Lzp:**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

- *Pentru constructii comerciale si de servicii:* se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare;
- *Pentru constructii de sanatate:*
 - laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- *Pentru constructii de turism:* se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.
- *Pentru constructiile de locuinte:* amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1^{1/2}ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **L, Lzp:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;

▪ **L:**

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8.

▪ **Lzp:**

Nu se vor corecta prospectele strazilor principale si secundare din intravilanul localitatii si si nici aliniamentele gardurilor in lungul acestora.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **L, Lzp:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine “Avizul CNCF,,CFR SA”.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **L:**

Construcțiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

▪ **Lzp:**

Nu se vor trasa aliniamente.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **L, Lzp:**

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Construcțiile se vor retrage fata de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage conform Codului Civil, fata de una dintre limite, iar fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, cladirile se vor retrage la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Fata de limita posterioara a parcelei, anexele cladirilor se vor retrage la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3m**;

- Se interzice construirea pe limitele parcelei.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- **3m**, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornisa, in cazul in care constructia noua se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, depozitare.

Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de **3m**.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri de pe aceeasi parcela cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si a retragerilor fata de limitele de proprietate specificate in prezentul regulament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

▪ L, Lzp:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul constructiilor comerciale si de prestari servicii se vor asigura urmatoarele:

- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

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

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

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

- Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

- Pentru locuinte se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m si o latime de minimum 3,5 m; pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
 - in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

In cazul loturilor situate in intersectii accesul carosabil se recomanda a se realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii.

Art. 15. – Accese pietonale.

▪ L, Lzp:

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

▪ L, Lzp:

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica;

– Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;

– Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;

– Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulației publice;

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare.

▪ **L, Lzp:**

- Inițierea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea pastrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevede obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ **L, Lzp:**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z
- Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului;
- Pentru construcțiile serviciilor publice, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

- Pentru constructiile de turism parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
- Pentru locuinte parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minim 12,00 m;
- Pentru formele atipice in care deschiderea la strada este mai mica de 12 m iar latura posterioara a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementeaza posibilitatea construirii doar in zona in care latimea acesteia este de minim 12 m.
- Adancimea unei parcele trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele invecinate;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.
- Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste cai de comunicatii vor fi incluse in domeniul public.
- Se permite pastrarea configuratiei de gradina, livada sau faneata in spatele curtii locuintei.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **L:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi de **8,00 m** la cornisasi **11,00 m** la coama (P+1E+M);
- **Lzp:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **6,00 m** la cornisa si **11,00 m** la coama (P+1E);
- **L, Lzp:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse;
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **L, Lzp:**
 - Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compositionala;
 - Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
 - Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrata in contextul arhitecturii locale si se interzic importurile straine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natura sa altereze coerenta si identitatea arhitecturala a zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
 - Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;

- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
- Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul rural al zonei.
- **L:**
 - Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tigla metalica, tabla zincata, cu panta de cel mult 45 grade;
- **Lzp:**
 - Se va folosi cu precadere invelitoare din sita sau tigla, limitandu-se pe cat posibil utilizarea invelitorii din tabla;
 - Acoperisurile vor avea patru pante si panta in jur de 40⁰;
 - Casele vor avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn;
 - Tencuielile exterioare vor fi albe si cu suprafata neteda;
 - Vor fi folosite socluri din piatra aparenta;
 - Golurile fatadelor vor fi verticale;
 - Volumetria noilor cladiri vor avea gabarite care sa nu depaseasca 15 m lungime, 10 m latime, 6 m inaltime maxim la streasina si 11 m la coama;
 - Curtile vor fi impietruite, pavate cu lespezi.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

Art. 21. – Parcaje.

- **L, Lzp:**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

In cazul constructiilor destinate serviciilor se vor asigura urmatoarele:

 - *Pentru constructii comerciale si de servicii:*
 - Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
 - *Pentru constructii de sanatate:*
 - Pentru farmacii - cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - Pentru dispensare - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.
- *Pentru constructii de turism:*
 - vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- *Pentru constructii de locuinte*, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, prevazandu-se cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **L, Lzp:**
 - Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - Suprafetele care nu sunt acoperite cu constructii, alei sau platforme vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp de suprafata libera de constructii;
 - Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
 - *Pentru constructii comerciale si de servicii:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;
 - *Pentru constructii de sanatate:*
 - dispensarele comunale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate in interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie, parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
 - *Pentru constructiile de turism:* vor fi prevazute spatii verzi si plantate , in functie de destinatia si de gradul de confort, dar numai putin de 25% din suprafata totala a terenului;
 - *Pentru constructiile de locuinte*, spatiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafata parcelei.
- **L/Lzp:**
 - Se vor pastra plantatiile din jurul cladirilor, din interiorul ilourilor.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **L, Lzp:**
 - Aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
 - Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri poate fi soclu opac.
 - Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri;
 - *Constructiile comerciale*, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de imprejmuiri la strada, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu;
- Este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.
- **L:**
 - Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu.
- **Lzp:**
 - Imprejmuirile vor fi executate cu uluci din lemn.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **L:**
 - P.O.T. maxim = 30%.
- **Lzp:**
 - POT maxim admis = 25%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **L:**
 - C.U.T. maxim = 0,80 ACD/mp teren.
- **Lzp:**
 - CUT maxim admis = 0,30 ACD/mp. teren.

4.5 ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

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

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor, ministrului apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, ministrului apararii nationale si ministrului de interne. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara conform legislatiei in vigoare.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Zona unitati industriale si depozitare (**ID**) cuprinde :
- unitati de productie, depozitare si servicii industriale.

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiunea dominanta a zonei este reprezentata de unitati industriale de productie si servicii nepoluate, depozite etc.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt:
- spatii plantate amenajate: perdele de protectie;
- dotari si servicii aferente functiunii dominante unitati industriale de productie si depozitare: birouri;
- retele tehnico-edilitare;
- accese pietonale si carosabile.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **ID:**
 - Constructii pentru activitati industriale, de depozitare si productive nepoluante, care nu produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei;

- Constructii industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului (parcuri de rezervoare etc.);
- Depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare, comert mic gros, comert en gros;
- Vestiare, magazine, cantare auto, cabine poarta;
- Depozite materiale de constructii;
- Depozite de materiale reciclabile;
- Statii de cogenerare;
- Ateliere de intretinere si reparatii auto, garaje;
- Platforme de precolectare a deseurilor rezultate din activitatile industriale desfasurate in incinta;
- Accese auto si pietonale, parcaje;
- Spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de protectie (plantatii perimetrare de protectie);
- Imprejmuiri;
- Retele tehnico-edilitare;

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **ID:**

- Constructii pentru dotari si servicii aferente functiunii dominante pentru unitati industriale si depozitare: sedii administrative, birouri, spatii pentru activitati manageriale, comerciale si tehnice, cercetare, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, spatii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii destinate salariatilor si clientilor, cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40 % din P.O.T. maxim admis pe parcela in zona ID;
- Locuinte de interventie (locuinte destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice), cu conditia sa se realizeze o data cu obiectivul de investitie, sa se amplaseze in incinta acestuia sau in imediata apropiere si sa nu ocupe mai mult 20% din P.O.T. maxim admis pe parcela;
- Se admite amplasarea statiilor de alimentare cu combustibili (benzinarii, statii GPL) si a depozitelor de fier vechi, cu conditia respectarii distantei minime de protectie sanitara de 50m fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Se admite amplasarea sondelor cu conditia asigurarii zonei de protectie de 50 m fata de constructiile de locuinte, administrative, financiar-bancare, comerciale, de prestari servicii, de cult, de cultura, de invatamant, de sanatate, sociale si de turism;
- Constructiile destinate activitatilor industriale si de depozitare se vor amplasa tinand cont de compatibilitatea cu activitatile care se desfasoara in incinta si in incintele/parcelele invecinate;
- Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;
 - Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate si cu conditia respectarii utilizărilor permise;
 - Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :
 - o Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;
 - o Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.
 - o Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.
 - o Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.
 - o In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:
 - a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;
 - b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.
- Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:
- a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;
 - b) copertinele pe care se inscriptioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

- **ID:**
 - Se interzic unitatile industriale si de depozitare poluante care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei si care nu respecta distantele minime de protectie sanitara;
 - Se interzic unitatile industriale poluante sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combatere a poluarii (retinere, filtrare, supraveghere electronica, perdele de protectie, plantarea terenurilor libere etc.)
 - Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de interventie;
 - Se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
 - Orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
 - Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

Art. 7. – Interdicții temporare;

- **ID:**
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
 - Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
 - Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care

raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cimitirelor (50 m) autorizarea constructiilor este conditionata de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa;

- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

- **ID:**

- Este interzisa amplasarea de constructii in zona de protectie sanitara a conductelor de aductiune apa;

- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi obiective economice, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile (in momentul in care vor fi executate regularizari de albi si consolidari ale malurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructiilor, insa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

- **ID:**

- Pentru constructiile destinate activitatilor industriale si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale;

- Pentru constructiile aferente functiunilor complementare, precum sedii administrative, birouri, spatii pentru activitati manageriale etc, se recomanda ca orientarea acestora sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor si atelierelor de lucru.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **ID:**

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **ID:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine “Avizul CNCF,,CFR SA”.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **ID:**

- Construcțiile pentru unitati industriale si depozitare, vor fi retrase fata de aliniament cu minim 8 m;
- Construcțiile de birouri, comerț, servicii vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **ID:**

Construcțiile unitatilor industriale se vor amplasa in regim izolat.

Construcțiile unitatilor industriale si de depozitare se retrag fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**.

Construcțiile unităților industriale și de depozitare se retrag față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **4m**.

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealaturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri principale de producție și depozitare va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3m**.

Clădirile anexe funcțiunii principale, reprezentate prin clădiri modulare de mici dimensiuni (ex: containere locuibile, cabine de pază, toalete ecologice etc.), ce nu presupun fundații complexe, ci doar un radier general din plăci din beton prefabricate, se pot amplasa unele față de celelalte la o distanță minimă de **0,90m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **ID:**
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute;
 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiilor cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
 - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **ID:**

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

- **ID:**
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica;
 - Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;
 - Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;
 - Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice;

Art. 17. – Realizarea de retele edilitare.

- **ID:**
 - Infiintarea de noi retele edilitare se face de catre autoritatea publica locala si de catre societatile comerciale/ furnizori de servicii si utilitati;
 - Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
 - Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se executa in intregime de investitor sau de beneficiar;
 - In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
 - Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
 - Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
 - Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
 - Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;
 - Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale

subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ **ID:**

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii si se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z.;
- Pentru constructiile industriale parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 15,00 m;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin alipirea cu una sau mai multe parcele invecinate;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

▪ **ID:**

- Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **10,00 m** la cornişă și **13,00 m** la coamă (P+2E).
- Regimul maxim de inaltime pentru halele de productie, depozitare etc. este de **9,00 m** la cornisa si **12,00 m** la coama;
- Componentele tehnologice ale instalatiilor (ex: antene, cosuri izolate etc.) pot avea un regim maxim de inaltime de **30m**.
- Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

▪ **ID:**

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Pentru constructiile industriale se vor folosi nuante de alb si gri si se recomanda folosirea de tencuieli;
- Pentru celelalte constructii se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

Art. 21. – Parcaje.

▪ **ID:**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Parcajele se vor realiza conform planurilor de situatie din documentatia tehnica de autorizare a constructiilor;

In toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

▪ **ID:**

– Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului;

– Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral;

– In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie; locuinta paznicului poate sa nu fie separata cu perdele de protectie de restul incintei:

– Se vor realiza aliniamente de arbori cu rol de protectie pe toate limitele parcelei.

– Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;

– Spatiile neconstruite si neocupate de accese vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 23. – Imprejmuiri.

▪ **ID:**

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri înălțime din care 0,6 metri poate fi soclu opac, dublate cu gard viu..

Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maxima de 2,0 metri.

Porțile de acces auto se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei/ proprietății si vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice, astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă;

Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

▪ **ID:**

– P.O.T. maxim = 60%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **ID:**
 - C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. teren.

4.8 A – ZONA UNITATI AGRICOLE

Zona se compune din terenurile ocupate de **unitati agricole si zootehnice** conform CAEN. Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, cat si unitatile ce se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile agricole diferite sau in profile de servicii pentru agricultura, distributie si comercializare, precum si terenurile rezervate pentru viitoare unitati agro-zootehnice.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Zona unitati agricole (A) cuprinde :
- unitati agricole.

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiunea dominanta a zonei este reprezentata de unitati agricole

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt:
- spatii plantate amenajate: perdele de protectie;
- dotari si servicii aferente functiunii dominante unitati industriale de productie si depozitare: birouri;
- retele tehnico-edilitare;
- accese pietonale si carosabile.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **A:**
 - Constructii pentru activitati agricole nepoluante si pentru depozitare produse agricole care nu produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei;
 - Vestiare, magazine, cantare auto, cabine poarta;
 - Ferme de legume, fanare;
 - Sere, solarii;
 - Depozite frigorifice, cu exceptia celor pentru depozitarea produselor de origine animala;
 - Statii lansare rachete antigrindina;
 - Ateliere de intretinere si reparatii utilaje agricole, garaje pentru utilaje agricole (remize);
 - Platforme de pre colectare a deseurilor rezultate din activitatile agricole desfasurate in incinta;
 - Accese auto si pietonale, parcaje;
 - Spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de protectie (plantatii perimetrare de protectie).
 - Imprejmuiri;
 - Rețele tehnico-edilitare.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **A:**

– Constructii pentru dotari si servicii aferente functiunii dominante pentru unitati agricole: sedii administrative, birouri, spatii pentru activitati manageriale, comerciale si tehnice, spatii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii destinate salariatilor si clientilor, cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40 % din P.O.T. maxim admis pe parcela in zona A;

– Locuinte de interventie (locuinte destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice), cu conditia sa se realizeaza o data cu obiectivul de investitie, sa se amplaseaza in incinta acestuia sau in imediata apropiere si sa nu ocupe mai mult 20% din P.O.T. maxim admis pe parcela;

– Unitati agricole (unitati zootehnice, ferme, stane, saivane, grajduri etc) cu conditia asigurarii distantei minime de protectie sanitara fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnași recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Se admite amplasarea depozitelor si depozitelor frigorifice pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala si a platformelor pentru depozitarea dejectiilor animale, cu conditia respectarii distantei minime de protectie sanitara fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnași recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Constructiile destinate activitatilor agricole se vor amplasa tinand cont de compatibilitatea cu activitatile care se desfasoara in incinta si in incintele/parcelele invecinate;

– Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;

– Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate și cu conditia respectarii utilizărilor permise;

– Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :

○ Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

○ Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza

unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

- Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

- Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

- Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

- In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimei:

- a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

- b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

- a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

- b) copertinele pe care se inscrieaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Art. 6. – Utilizari interzise.

- **A:**

- Se interzic unitatile agricole poluante care nu respecta distantele minime de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

- Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de interventie;

- Se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;

- Orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare;

▪ **A:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

▪ **A:**

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, in sa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

▪ **A:**

- Pentru constructiile destinate activitatilor agricole nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale;

– Pentru constructiile aferente functiunilor complementare, precum sedii administrative, birouri, spatii pentru activitati manageriale etc, se recomanda ca orientarea acestora sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor si atelierelor de lucru.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **A:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **A:**

Nu este cazul.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **A:**

- Constructiile pentru unitati agricole vor fi retrase fata de aliniament cu minim 8 m;
- Constructiile de birouri, comerț, servicii vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **A:**

Constructiile unitatilor agricole se vor amplasa in regim izolat.

Constructiile unitatilor agricole se retrag fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3m**.

Constructiile unitatilor agricole se retrag fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **4m**.

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri principale de producție și depozitare va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3m**.

Clădirile anexe funcțiunii principale, reprezentate prin clădiri modulare de mici dimensiuni (ex: containere locuibile, cabine de paza, toalete ecologice etc.), ce nu presupun fundații complexe, ci doar un radier general din plăci din beton prefabricate, se pot amplasa unele față de celelalte la o distanță minimă de **0,90m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **A:**
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute;
 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiilor cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
 - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **A:**
 - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
 - Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre 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.
 - Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Art. 16. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- **A:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;

– Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;

– Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;

– Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice;

Art. 17. – Realizarea de retele edilitare.

▪ A:

– Infiintarea de noi retele edilitare se face de catre autoritatea publica locala si de catre societatile comerciale/ furnizori de servicii si utilitati;

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

– Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se executa in intregime de investitor sau de beneficiar;

– In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;

– Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;

– Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;

– Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;

– Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;

– Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

- **A:**
 - Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructiisi se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z.;
 - Pentru constructiile agricole parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 15,00 m;
 - Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin alipirea cu una sau mai multe parcele invecinate;
 - Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **A:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **10,00 m** la cornişă și **13,00 m** la coamă (P+2E).
 - Regimul maxim de inaltime pentru halele de depozitare etc. este de **9,00 m** la cornisa si **12,00 m** la coama;
 - Componentele tehnologice ale instalatiilor (ex: antene, cosuri izolate etc.) pot avea un regim maxim de inaltime de **30 m**;
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse;
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **A:**
 - Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zoneisi cu vecinatatile imediate;
 - Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
 - Pentru constructiile agricole se vor folosi nuante de alb si gri si se recomanda folosirea de tencuieli;
 - Pentru celelalte constructii se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

Art. 21. – Parcaje.

- **A:**
 - Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice;
 - Parcajele se vor realiza conform planurilor de situatie din documentatia tehnica de autorizare a constructiilor;
 - In toate cazurile, este obligatorie asigurarea stationarii autovehiculelor persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **A:**
 - Pentru constructiile agricole vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului;
 - Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral;
 - In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie; locuinta paznicului poate sa nu fie separata cu perdele de protectie de restul incintei:
 - Se vor realiza aliniamente de arbori cu rol de protectie pe toate limitele parcelei.
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
 - Spatiile neconstruite si neocupate de accese vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **A:**
 - Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
 - Imprejmuirile spre strada se vor putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri poate fi soclu opac, dublate cu gard viu..
 - Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri.
 - Porțile de acces auto se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei/ proprietății si vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice, astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă;
 - Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **ID:**
 - P.O.T. maxim = 60%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **ID:**
 - C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. teren.

4.9 GC – ZONA GOSPODARIE COMUNALA

Gospodaria comunala include zona functionala de cimitir.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

La nivelul localitatii Izvoarele, zona gospodarie comunala **GC** este reprezentata de constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala, respectiv:

- cimitir;

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiune dominanta a zonei gospodarie comunala este reprezentata de constructii, instalatii si amenajari aferente cimitirelor.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt reprezentate:

- constructiile administrative aferente functiunii dominante a zonei gospodarie comunala;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare;

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **GC :**
 - Cimitire;
 - Capela mortuara, sala de ceremonii funerare, spatiu tehnic care sa asigure temperatura de pana la 15° C premergator ceremoniei funerare;
 - Constructii pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;
 - Strazi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spatii verzi plantate, imprejmuiuri;
 - Spatiu de depozitare a florilor ofilite si a deseurilor;
 - Intretinerea si mentinerea in functiune a infrastructurii din cimitir.
 - Retele tehnico – edilitare.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

- **GC :**
 - Lucrari de renovare, consolidare, modernizare si echipare cu utilitati a bisericilor existente;
 - Dotari tehnice impuse de normativele de functionare pentru bisericile existente;
 - Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;
- Desfiintarea si schimbarea destinatiei unui cimitir se poate face numai dupa 30 de ani de la ultima inhumare si dupa stramutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate si cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte si al cultului respectiv. Desfiintarea cimitirelor inainte de acest termen se face cu avizul autoritatilor de sanatate publica judetene.

Art. 6. – Utilizari interzise.

▪ **GC :**

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Extinderea cimitirelor existente, deoarece acestea se află la distanța mai mică de 100 m de zonele protejate (zone de locuit, parcuri, institutii social-culturale, de învățămânsi medicale);
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare;

▪ **GC:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Identitatii Nationale.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare, care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;

- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de cai de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Art. 8. – Interdicții definitive.

- **GC:**
 - Nu este cazul

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

- **GC:**
 - Pentru construcții de cult: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului (de exemplu, pentru cultul ortodox altarul va fi situat către est);

Art. 10. – Amplasarea față de drumurile publice.

- **GC:**

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa 03.2.6 Reglementări urbanistice - Profile transversale propuse, descrise în Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație urbanistică.

Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor:

- 13,00 m față de axul drumului național DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m față de axul drumului județean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m față de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 și DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m față de axul străzilor principale din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m față de axul străzilor secundare din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 8-8;
- 5,50 m față de axul străzilor propuse pe trasee noi din intravilanul localității, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **GC:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine “Avizul CNCF,,CFR SA”.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **GC:**

Constructiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului

Regulament, astfel:

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **GC :**

– Intre morminte si gardul cimitirului se va asigura o zona libera de 3 m.
– Se interzice construirea pe limita parcelei, constructiile urmand sa se amplaseze izolat, cu respectarea urmatoarele retrageri:

○ constructiile se vor retrace fata de limitele laterale si posterioare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 m;**

○ daca limitele parcelei constituie linia de separatie dintre zona de gospodarie comunala si una din zonele mixte, de locuinte, spatii verzi, celelalte constructii se vor retrace fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **5,00 m.**

– Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 metri;

- Distanța de 3.00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Între locurile de veci se va lăsa un spațiu liber de minim **30 cm**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **GC :**
 - Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de minim 3,50 metri lățime;
 - Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
 - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **GC:**
 - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
 - Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
 - Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Art. 16. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- **GC :**
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/inființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/inființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulației etc;
 - După inființarea/inființarea rețelei de canalizare se va realiza și racordarea la această rețea;

– Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulației publice.

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare.

▪ **GC:**

– Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;

– Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

– Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

– În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;

– Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

– Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

– Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

– Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

– Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ **GC :**

– Pentru construcțiile aferente zonei suprafața minimă a parcelelor trebuie să fie de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m;

– Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public în mod direct (acces carosabil de minim 3,50m lățime);
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

– Se va asigura pentru noile cimitire :

- Cca. 4,00 mp. teren brut pentru un loc de veci;

- Dimensiunea minima a unui loc de veci este de 1,20x2,10;
- Intre locurile de veci se va lasa un spatiu liber de minim 30 cm.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **GC :**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **4 m** la cornisa si **7m** la coama (P);
 - Exceptie vor face bisericile, capelele si clopotnitele, pentru acestea nefiind prevazuta o inaltime maxima.
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **GC :**
 - Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compositionala;
 - Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
 - Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
 - Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente, tinandu-se seama de caracterul sobru al functiunii;
 - Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

Art. 21. – Parcaje.

- **GC :**
 - Stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
 - Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare;
 - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile;
 - In toate cazurile, este obligatorie asigurarea stationarii autovehiculelor persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **GC :**
 - Zona libera de 3 m dintre morminte si gardul cimitirului se va utiliza, de regula, ca zona verde cu plantatie inalta (perdea de protectie);
 - Este obligatorie asigurarea de spatii verzi, arbusti, copaci pe marginea drumurilor si aleilor;
 - Arborii trebuie saditi la o distanta de cel putin 2 metri de linia de hotar, cu exceptia acelor mai mici de 2 metri, a plantatiilor si a gardurilor vii.
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime.

- Suprafata zonelor verzi nu poate fi micșorata pentru crearea de noi locuri de inhumare.

Art. 23. – Imprejmuiri.

▪ **GC :**

- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
- Separarea spre strada a cladirilor de cult se va putea face cu garduri tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, semiopace sau opace, de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri soclu
- Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,0 metri;
- Gardurile se dubleaza cu o perdea de arbori;
- Portile de acces auto si pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietatii astfel incat sa nu impiedice circulatia pe drumurile publice.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

▪ **GC:**

- P.O.T. maxim = 15%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

▪ **GC:**

- C.U.T. maxim = 0,15 ACD/mp. teren.

4.10 SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

La nivelul localitatii Izvoarele zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement este alcatuita din urmatoarele subzone:

Subzona SP1: subzona spatii verzi amenajate, perdele de protectie.

Subzona SP2: subzona sport si agrement;

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiune dominanta a zonei este reprezentata:

- spatii plantate amenajate: parcuri, gradini si scuaruri publice;
- functiune recreativa: amenajari cu destinatie sportiva si agrement;
- functiune ecologica cu rol de ameliorare a micro-climatului si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului: plantatii de protectie.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt reprezentate de constructii si amenajari cu functiuni reprezentative pentru deservirea publicului larg:

- acces pietonale si carosabile, parcaje;
- retele tehnico-edilitare;
- dotari si servicii, respectiv:
 - mici puncte de alimentatie publica si de agrement specifice programelor de parc, de dotari de sport si agrement;
 - constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila).

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **SP1, SP2 :**
 - Spații plantate;
 - Împrejmuiri;
 - Rețele tehnico-edilitare;
- **SP1 :**
 - Parcuri, scuaruri, fâșii plantate;
 - Plantatii de protectie in lungul cursurilor de apa ce strabat localitatea, cu functiune ecologica si peisagistica. In cadrul plantatiilor de protectie a cursurilor de apa se admite

realizarea de drumuri de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

– Spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora, banci si spatii amenajate pentru picnic;

▪ **SP2 :**

- Constructii si amenajari sportive;
- Terenuri amenajate in vederea practicarii sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport cu instalatiile si echipamentele aferente;
- Alei pietonale, mobilier urban (jardiniere, lampadare, banci, pergole etc.), amenajari pentru joaca si odihna;
- Constructii pentru expozitii si activitati culturale;
- Spatii administrative, anexe necesare functionarii amenajarilor de baza (vestiare, magazine de depozitare echipamente sportive etc.);

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **SP1, SP2 :**

– Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;

– Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

– Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :

○ Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

○ Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

○ Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

○ Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

○ Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

○ Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor

depasi limitele acestora.

○ In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:

a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

b) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

▪ **SP1 :**

– Alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

▪ **SP2:**

- Construcții pentru alimentație publică și comerț (cofetarii, cafenele etc) cu condiția sa deservească funcțiunea de bază;

Art. 6. – Utilizari interzise.

▪ **SP1, SP2:**

– Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi. Prin exceptie, este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi in vederea realizarii unor lucrari de utilitate publica, asa cum sunt prevazute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata, altele decat cele privind constructiile locuintelor sociale, obiectivelor sociale de invatamant, sanatate, protectie si asistenta sociala, organizatiilor neguvernamentale, precum si administratiei publice si autoritatilor judecatoresti.

– Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate si fara avizul emis de agentia judeteana pentru protectia mediului.

- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare.

▪ **SP1, SP2:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

▪ **SP1, SP2:**

- Este interzisa amplasarea de constructii in zona de protectie sanitara a conductelor de aductiune apa;
- Este interzisa amplasarea de institutii social-culturale in zona de protectie sanitara a satilor de epurare si a atelierului de taiat lemne;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile si in zonele cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).
- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi obiective economice sau sociale. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

▪ **SP1, SP2:**

- Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:
 - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
 - plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **SP1, SP2:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **SP1, SP2:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine "Avizul CNCF,,CFR SA".

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **SP1, SP2:**

– Retragerea fata de aliniament se va face la o distanta se minim **5,00 m**, exceptie facand elementele de mobilier urban.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **SP1, SP2:**

– Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 m**;

– Exceptie face mobilierul urban , dotarile aferente locurilor de joaca pentru copii si constructiile cu utilizare temporara (pentru expozitii, evenimente culturale si sportive, targuri etc.).

– Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

▪ **SP1, SP2:**

– Parcela este construibila numai daca are cel puțin un acces dintr-o cale publica, sau drept de trecere legala, de o latime minima de 3,50 m;

– Se va asigura accesul carosabil separat pentru public fata de accesul pentru personalul de serviciu si de intretinere;

– In cazul parcelelor cu acces din doua drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

▪ **SP2:**

– Pentru toate categoriile de **constructii si amenajari sportive** se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere;

– In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- Circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- Alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- Alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- Alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime;

Art. 15. – Accese pietonale.

▪ **SP1, SP2:**

– Se vor asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor;

- Accesele pietonale vor permite in mod obligatoriu circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

▪ SP1, SP2:

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica. Pana la extinderea/infiintarea retelelor publice de alimentare cu apa si de canalizare in intreaga comuna, se pot adopta solutii individuale de alimentare cu apa, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obtinerii avizului autoritatii competente care administreaza resursele de apa, respectiv a avizului autoritatii competente pentru protectia mediului. Dupa extinderea/infiintarea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate, iar constructiile care au adoptat solutii individuale, se vor racorda la acestea;

– Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice existente si se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii etc;

– Este interzisa scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice.

Art. 17. – Realizarea de retele edilitare.

▪ SP1, SP2:

- Se vor asigura:
 - Instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea deseurilor;
 - Colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
- Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului.
- Infiintarea de noi retele edilitare se face de catre autoritatea publica locala si de catre societatile comerciale/ furnizori de servicii si utilitati.
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se executa in intregime de investitor sau de beneficiar;
- In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
- Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;

- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelilor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
- Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;
- Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii rețelilor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

▪ SP1:

- Parc: spatiu verde, cu suprafata de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific si din zone construite, cuprinzand dotari si echipari destinate activitatilor cultural-educative, sportive sau recreative pentru populatie.
- Scuar: spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar, amplasat in cadrul ansamblurilor de locuit, in jurul unor dotari publice, in incintele unitatilor economice, social-culturale, de invatamant, amenajarilor sportive, de agrement pentru copii si tineret sau in alte locatii.

▪ SP2:

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii si se poate face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z.;
- Pentru constructiile si amenajarile sportive parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 15,00 m;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafata mai mica decat cele mentionate mai sus pot deveni construibile numai prin alipire cu una sau mai multe parcele invecinate;
- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare.

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

▪ SP1:

- Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **4,00 m** la cornisa si **7,00 m** la coama (P);

▪ SP2:

- Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **7,00 m** la cornisasi **10,00 m** la coama (P+1E);
- Exceptii fac :

- salile de sport, pentru care inaltimea maxima admisibilava fi de **10,00 m** la cornisa si **13,00 m** la coama.
- instalatiile si echipamentele pentru activitati sportive, determinate de cerintele functionale;
- Inaltimea maxima a constructiilor nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile stradale opuse.
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi:

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

▪ SP1, SP2:

- Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerenta si unitate compozitionala;
- Se recomanda conturarea unei arhitecturi contemporane integrata in contextul arhitecturii locale si se interzic importurile straine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natura sa altereze coerenta si identitatea arhitecturala a zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
- Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul rural al zonei;

▪ SP1:

- Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tigla metalica, tabla zincata, cu panta de cel mult 45 grade.

Art. 21. – Parcaje.

▪ SP1:

- Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile;
- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- In toate cazurile, este obligatorie asigurarea stationarii autovehiculelor persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

▪ SP2:

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
 - Pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- Pentru sali de competitii, popicarii, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane;
- Celor de mai sus se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **SP1, SP2:**
 - Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime;
 - Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice;
 - Spatiile neconstruite si neocupate de accese vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- **SP2:**
 - *Pentru constructiile si amenajarile sportive:* pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minim 30% din suprafata totala a terenului;
 - Spatiile neconstruite si neocupate de accese vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **SP1,SP2:**
 - Separarea spre strada a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor putea fi si opace si vor avea inaltimea maxima de 2 metri;
 - Imprejmuirile terenurilor de sport vor avea inaltimei determinate de cerinte functionale.
 - Portile de acces auto si pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietatii astfel incat sa nu impiedice circulatia pe drumurile publice.
- **SP1:**
 - Fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica scurgerea pamantului pe trotuare.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **SP1:**
 - POT maxim admis = 5%, (suprafata maxima ocupata de spatii pentru intretinere, grupuri sanitare).
 - Se permite amenajarea restului terenului cu alei pietonale, mobilier urban(jardinere, lampadare, banci, pergole etc.), amenajari pentru joacasi odihna, cu obligatia ca suprafata cumulata a tuturor obiectivelor (constructii, alei, mobilier urban si amenajari) sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

- **SP2:**
 - P.O.T. maxim = 50%

Pentru constructii si amenajarile sportive: amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei :

- Zona pentru constructii;
- Zona pentru spatii verzi;
- Zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50 % pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **SP1:**
 - C.U.T. maxim = 0,05 ACD/mp teren.
- **SP2:**
 - C.U.T. maxim = 1 ACD/mp teren.

4.11 TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara a comunei este reprezentata de ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie etc.

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Zona echipare edilitara **TE** cuprinde constructii si instalatii aferente infrastructurii tehnico-edilitare, reprezentata specific in cadrul localitatii Izvoarele prin:

- constructii tehnico-edilitare aferente alimentarii cu apa: gospodarie de apa, statii de pompare, retele specifice existente si propuse;
- constructii tehnico-edilitare aferente canalizarii menajere si pluviale: statie de epurare a apei uzate, retele specifice propuse;
- constructii tehnico-edilitare aferente alimentarii cu gaze: statie reglare masura gaze, retele specifice existente si propuse;
- constructii tehnico-edilitare aferente alimentarii cu energie electrica;
- constructii tehnico-edilitare aferente telecomunicatiilor.

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Functiune dominanta a zonei este reprezentata de constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare necesare asigurarii functionarii permanente a tuturor constructiilor si amenajarilor din cadrul localitatii.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt reprezentate de:

- constructiile administrative aferente amenajarilor lucrarilor tehnico-edilitare;
- circulatii carosabile si pietonale;
- spatii verzi.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **TE:**
 - Incinte tehnice, cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii (gospodarie de apa, statie de epurare a apei uzate, obiecte tehnologice specifice statiilor de epurare, statie de reglare-masura gaze, posturi de transformare, statii pentru telefonie mobila etc).
 - Constructii administrative si constructii anexe ale functiunii de baza (birouri; container personal – birou, laborator; etc);
 - Accese si platforme carosabile, alei pietonale, parcaje, spatii verzi plantate, prdele vegetale de protectie, imprejmui;

- Consolidare si amenajare maluri cursuri de apa, ziduri de sprijin;
- Retele tehnico-edilitare.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

▪ **TE:**

- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament.
- Toate constructiile permise se vor amplasa cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Art. 6. – Utilizari interzise.

▪ **TE:**

- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare;

▪ **TE:**

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a siturilor arheologice, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 8. – Interdictii definitive.

▪ **TE:**

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele rezervate modernizarii si extinderii circulatiei – trasee noi de strazi (identificate in plansele “Cai de comunicatie”);
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile si in zonele cu alunecari (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul construibil, insa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulele de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

▪ **TE:**

- Pentru constructiile administrative se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

▪ **TE:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 2,75 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal 8'-8' propus prin *P.U.Z. nr. 3 Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zona ape curgatoare in zona gospodarie comuna pentru amplasare statie de epurare (S=93mp)*;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **TE:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine "Avizul CNCF,,CFR SA".

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **TE:**

Constructiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A, reglementata prin *P.U.Z. nr. 10 "Extindere intravilan (S=482 mp) si schimbare destinatie teren (S=211 mp) din zona locuinte si functiuni complementare in zona dotari tehnico-edilitare pentru amplasare statie de epurare"*: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 2,25m;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m in intravilan;

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.

▪ Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazii secundare din intravilan, reglementata prin *P.U.Z. nr. 3 "Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zona ape curgatoare in zona gospodarie comunala pentru amplasare statie de epurare (S=93mp)"*: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 2m.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

▪ **TE:**

– Cladirile aferente instalatiilor se vor amplasa in regim izolat, si se vor retrage cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 m** fata de limitele laterale si posterioare;

- Distanța minimă acceptată dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m** ;
- Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. nr. 3 Ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației teren din zona apelor curgătoare în zona gospodăriei comunale pentru amplasarea stației de epurare (S=93mp)*, construcțiile se vor retrage cu **2,00 m** față de limitele laterale și posterioare. Nu sunt prevăzute distanțe minime între construcțiile amplasate pe această parcelă.
- Pentru terenul reglementat prin *P.U.Z. nr. 10 "Extinderea intravilanului (S=482 mp) și schimbarea destinației terenului (S=211 mp) din zona locuințelor și funcțiunilor complementare în zona dotată tehnic-edilitară pentru amplasarea stației de epurare"*: construcțiile se vor retrage cu **0,60 m** față de limitele laterale și posterioare. Nu sunt prevăzute distanțe minime între construcțiile amplasate pe această parcelă.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **TE:**
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute.
 - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **TE:**
 - Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
 - Accesul pietonal va permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnic-edilitară:

Art. 16. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- **TE:**
 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații etc;
 - Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare.

- **TE:**
 - Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizorii de servicii și utilități;

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se executa in intregime de investitor sau de beneficiar;
- In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
- Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
- Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
- Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii;
- Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

- **TE:**
 - Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public in mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50m latime);
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

Art. 19. – Inaltimea constructiilor.

- **TE:**
 - Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi **4,00 m** la cornisa si **7,00 m** la coama (P);
 - Exceptie vor face instalatiile/echipamentele tehnologice specifice, pentru acestea nefiind prevazuta o inaltime maxima;
 - Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

Art. 20. – Aspectul exterior al constructiilor.

- **TE:**
 - Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
 - Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
 - Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile avand o forma rectangulara;
 - Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale, pastelate(alb, gri, crem etc.) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

Art. 21. – Parcaje.

- **TE:**
 - Stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
 - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile;
 - In toate cazurile, este obligatorie asigurarea stationarii autovehiculelor persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **TE:**
 - Orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
 - Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
 - Parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **TE:**
 - Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;
 - Separarea spre strada a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de maxim 2,50 metri inaltime din care 0,6 m poate fi un soclu opac, optional dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri;
 - Este posibila cresterea inaltimei imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;

– Portile de acces auto si pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietatii astfel incat sa nu impiedice circulatia pe drumurile publice.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **TE:**
 - P.O.T. maxim = 50%.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **TE:**
 - C.U.T. maxim = 0,50 mp ADC / mp.teren.

Nota:

Indicatorii urbanistici se refera numai la cladiri, nu si la instalatii tehnologice sau utilaje.

4.12 CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Caile de comunicare care se intalnesc in cadrul localitatii Izvoarele sunt:

- retea de strazi din intravilan ce apartin domeniului public, reprezentata prin:
 - drum national: DN 1A;
 - drum judetean: DJ 102;
 - drumuri comunale: DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41;
 - strazi categoria a III-a si a IV-a.
- linia CF Ploiesti Sud - Maneciu cu statie CF in satul Homoraciu.

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

Cap. 1 – GENERALITATI

Art. 1. – Tipurile de subzone functionale.

Zona cai de comunicare este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

Subzona CCr - subzona cai de comunicare rutiere si amenajari aferente;

Subzona CCf - subzona cai de comunicare feroviare si amenajari aferente;

Art. 2. – Functiunea dominanta a zonei.

Subzona CCr - Functiune dominanta a subzonei este reprezentata de constructii si amenajari aferente cailor de comunicare rutiera.

Face **parte integranta din drum: ampriza si zonele de siguranta**, suprastructura si infrastructura drumului, podurile, podetele, santurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile si alte lucrari de arta, constructiile de aparare, protectie si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, statiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru intretinerea autostrazilor, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, sistemele inteligente de transport si instalatiile aferente, spatiile de serviciu sau control, spatiile cuprinse in triunghiul de vizibilitate din intersectii, spatiile cuprinse intre autostrada si/sau drum si bretelele de acces, sistemele pentru protectia mediului, terenurile si plantatiile din zona drumului si perdelele de protectie, **mai putin zonele de protectie.**

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

- 1,50 m de la marginea exterioara a santului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m .

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

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

- a) neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator
- b) executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum
- c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subteran sau de suprafata.

Pentru orice lucrare in zona de protectie a drumului national se va solicita avizul C.N.A.I.R. S.A.

In cadrul comunei Izvoarele se regasesc urmatoarele tipuri de cai de comunicatie rutiera: **drum national, drum judetean, drumuri comunale, strazi/ulite.**

Profilele transversale stradale propuse se regasesc in planșa 03.2.6 *Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse.*

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, de conservarea si protectia mediului si de planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele pietonilor, ciclistilor, persoanelor cu handicap si de varsta a treia;

Amplasarea unor obiective economice sau de alta natura, care implica modificari ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistenta a unei strazi, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii constructiei, cheltuielile aferente fiind in sarcina celui care a solicitat modificarile;

Subzona CCf - Functiune dominantă a subzonei este reprezentata de constructii si amenajari aferente cailor de comunicatie feroviara.

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

Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.12/07.07.1998, aprobata prin legea nr. 89/1999, republicata, prin cap. IV art. 29-32 si cap.VIII art. 43, 44 si 45, stabileste conditiile desfasurarii activitatii in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare publice astfel:

a) S-a instituit **zona de siguranta a infrastructurii publice feroviare**, in limita a 20 metri de o parte si de alta a axei cailor ferate. HG nr. 581/1198 precizeaza ca CFR – SA are dreptul sa utilizeze zona de siguranta a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare, de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. In zona de siguranta este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterrane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si acelor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei.

b) S-a instituit **zona de protectie a infrastructurii feroviare publice**, cuprinzand terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 metri de la calea ferata. In aceasta zona pot fi executate lucrari conditionat de obtinerea avizului favorabil al Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si al CNCF „CFR” S.A.

Art. 3. – Functiile complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare admise sunt:

- retele tehnico-edilitare;
- plantatii de aliniament, plantatii de protectie;
- accese carosabile si pietonale, parcaje.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. – Utilizari permise.

- **CCr:**
 - Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente, lucrari de arta;
 - Modernizarea drumurilor existente;
 - Amenajari, modernizari intersectii;
 - Statii de transport in comun, copertine, mici spatii comerciale;
 - Trotuare/ alei pietonale;
 - Piste de biciclisti;
 - Parcaje si spatii pentru servicii;
 - Spatii verzi, plantatii de protectie si aliniament;
 - Elemente de semnalizare a intrarilor si a iesirilor din sat si/sau comuna, in conformitate cu prevederile legale;
 - Rețele tehnico-edilitare si lucrari de bransamente la acestea.
 - Rețele tehnico-edilitare.
- **CCf:**
 - cai de comunicatie feroviara si constructiile aferente, lucrari de arta;
 - modernizarea caii ferate existente;
 - unitati ale intreprinderilor de transporturi;
 - constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - unitati de depozitare;
 - locuinte de serviciu si de interventie;
 - instalatii fixe pentru tractiune electrica;
 - instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Art. 5. – Utilizari permise cu conditii.

- **CCr:**
 - Statiile mijloacelor de transport public de persoane, prevazute cu alveole sau refugii, inclusiv constructiile anexe ale acestora (spatii de asteptare pentru calatori, pergole,

copertine, mici constructii pentru comercializarea legitimatiilor de calatorie, alte asemenea), se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al politiei rutiere;

- Lucrari de terasament sau consolidare ale drumurilor fara sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

- Amplasarea elementelor constructive de la instalatii si echipare edilitara (stalpi LEA, cabluri, panouri etc.) fara sa afecteze circulatia pietonilor sau a biciclistilor;

- Semnalizarea rutiera, plantatia rutiera si alte elemente legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului se vor realiza doar in *zonele de siguranta* ale drumului national, judetean si comunal;

- Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013, dupa cum urmeaza :

- o Numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

- o Pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;

- o Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;

- o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate.

- o Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor.

- o Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

- o In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:

- a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

- b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

a) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

b) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

▪ **CCf:**

– cai ferate industriale, lucrari hidrotehnice, traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate, subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte gaze, conducte produse petroliere si canale libere, numai daca nu afecteaza stabilitatea solului, nu modifica echilibrul freatic, nu afecteaza terasamentul liniilor ferate, nu afecteaza linia de cale ferata si circulatia feroviara.

▪ **CCr, CCf:**

– Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament.

Art. 6. – Utilizari interzise.

▪ **CCr:**

– Se interzic amplasarea constructiilor de orice fel si practicarea actelor de comert pe trotuar sau pe acostament, in parcarile amenajate sau pe partea carosabila, in conditiile in care acestea ar afecta siguranta circulatiei pietonilor si vehiculelor.

– Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor;

– Se interzic orice constructii sau amenajari (inclusiv imprejmui) pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare;

– Se interzice amplasarea constructiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si in intersectii;

– Pentru asigurarea vizibilitatii in curbe si evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor in interiorul si exteriorul curbelor periculoase;

– Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta:

- mai mica de 150 m, in localitate, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
- mai mica de 250 m, in afara localitatii, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie.

- Se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.
- **CCf:**
 - Amplasarea oricaror constructii sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - Eectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.
 - Amplasarea reclamelor luminoase care sa deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.;
 - Orice alte functiuni in afara celor permise.

Art. 7. – Interdictii temporare;

- **CCr, CCf:**
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
 - Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
 - Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.
- **CCr:**
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz.

Art. 8. – Interdictii definitive.

- **CCr, CCf:**
 - Este interzisa amplasarea de constructii in zona de protectie sanitara a gospodariei de apa si a conductelor de aductiune apa;
- **CCr:**
 - Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile (in momentul in care vor fi executate regularizari de alpii si consolidari ale malurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulele de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 9. – Orientarea fata de punctele cardinale.

- **CCr, CCf:**
 - Nu este cazul.

Art. 10. – Amplasarea fata de drumurile publice.

- **CCr:**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse.

Profilele de drum propuse prin prezenta documentatie urbanistica P.U.G. sunt:

*Profil propus in intravilan pentru **Drumul national DN 1A***

- **profilul transversal 1-1 (DN 1A):** distanta intre aliniamente este de 26 m, din care 14 m carosabil, 2x1,50 m acostamente, 2x1,50 m santuri, 2x1,50 m spatii verzi, 2x1,50m trotuare.

*Profil propus in intravilan pentru **Drumul judetean DJ 102***

- **profilul transversal 3-3 (DJ 102):** distanta intre aliniamente este de 13 m, din care 7 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 2x1,00 m rigole, 2x0,50 m spatii verzi, 2x1,00m trotuare.

*Profil propus in intravilan pentru **Drumurile comunale DC 19A, DC 20, 21 si DC 41***

- **profilul transversal 5-5 (DC 19A, DC 20, DC 21, DC 41):** distanta intre aliniamente este de 12 m, din care 6 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 2x1,00 m rigole, 2x0,50 m spatii verzi, 2x1,00m trotuare.

*Profil propus in intravilan pentru **Strazi principale***

- **profilul transversal 7-7:** distanta intre aliniamente este de 11 m, din care 6 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 2x1,00 m rigole, 2x1,00m trotuare.

*Profil propus in intravilan pentru **Strazi secundare***

- **profilul transversal 8-8:** distanta intre aliniamente este de 8,50 m, din care 5,50 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 1x1,00 m rigole, 1x1,00m trotuare.

- **profilul transversal 8'-8'** propus prin *P.U.Z. nr. 3 "Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zona ape curgatoare in zona gospodarie comunală pentru*

amplasare statie de epurare (S=93mp)”: distanta intre aliniamente este de 5,50 m, din care 5,50 m carosabil.

Profil propus in intravilan pentru Strazi propuse

- profilul transversal 9-9: distanta intre aliniamente este de 11 m, din care 6,00 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 2x1,00 m rigole, 2x1,00m trotuare.

▪ **CCf:**

Construciile se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 1-1 intravilan;
- 6,50 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 3-3 intravilan;
- 6,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC 21 si DC 41 conform profilului stradal propus 5-5 intravilan;
- 5,50 m fata de axul strazilor principale din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 7-7;
- 4,25 m fata de axul strazilor secundare din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 8-8;
- 5,50 m fata de axul strazilor propuse pe trasee noi din intravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 9-9.

Art. 11. – Amplasarea fata de cai ferate.

▪ **CCr, CCf:**

Pentru constructiile care se vor intra in zona de siguranta si in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si apoi se va obtine “Avizul CNCF,,CFR SA”.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren, cu latimea de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

Art. 12. – Amplasarea fata de aliniament.

▪ **CCr:**

Construciile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor strazilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament, astfel:

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 2,25m/3m/5m/8m in intravilan;

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m/5m/8m in intravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 20, DC21 si DC 41: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m/5m/8m in intravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor principale din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 3m/5m/8m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona strazilor secundare din intravilan: cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 2m/3m/5m/8m prin respectarea conformarii alinierii cladirilor existente.
- **CCf:**
Cladirile noi vor fi retrase fata de aliniament la o distanta de minim 5m.

Art. 13. – Amplasarea in interiorul parcelei.

- **CCr:**
Nu este cazul.
- **CCf**
Construciile se vor amplasa in regim izolat.
Construciile noi vor fi amplasate retras fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **4m**, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, astfel incat distanta minima majorandu-se la cel putin **6m**.
Construciile noi se retrag fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **6m**.
Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.
In cazul zonelor de depozitare izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri principale de depozitare va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4m**.
Cladirile anexe functiunii principale, reprezentate prin cladiri modulare de mici dimensiuni (ex: containere locuibile, cabine de paza, toaleta ecologice etc.), ce nu presupun fundatii complexe, ci doar un radier general din placi din beton prefabricate, se pot amplasa unele fata de celelalte la o distanta minima de **0,90m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile.

- **CCr, CCf:**
 - Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin servitute;
 - Obligatia asigurarii accesului carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Accesele auto vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii: in zona de preselectie unde sunt aplicate marcaje continue la o distanta de minim 50m fata de coltul intersectiei, iar in lipsa acestora la o distanta de minim 25 m fata de coltul intersectiei ;
- In cazul parcelelor cu acces din doua drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Art. 15. – Accese pietonale.

- **CCr, CCf:**
 - Se vor asigura accese pietonale potrivit importantei, destinatiei si capacitatii constructiilor;
 - Accesele pietonale vor permite in mod obligatoriu circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice (rampe/borduri coborate).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 16. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

- **CCr, CCf:**
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de energie electrica;
 - Este interzisa scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide si captarii apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase, pentru a se evita producerea ghetii pe zonele destinate circulatiei publice;

Art. 17. – Realizarea de retele edilitare.

- **CCr, CCf:**
 - Este necesar sa se asigure:
 - Iluminatul publicstradal corespunzator normelor si legislatiei in vigoare;
 - Colectarea apelor pluviale cu rigole.
 - Infiintarea de noi retele edilitare se face de catre autoritatea publica locala si de catre societatile comerciale/ furnizori de servicii si utilitati.
 - Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
 - In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii;
 - Montarea echipamentelor tehnice se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
 - Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea;
 - Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a

rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

– Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

Art. 18. – Parcelarea.

- **CCr, CCf:**
 - Nu este cazul.

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor.

- **CCr:**
 - Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de de **4,00 m**.
- **CCf**
 - Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **7,00 m** la cornisa și **11,00 m** la coama (P+1E);

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

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor.

- **CCr, CCf:**
 - 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.
 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
 - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
 - Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată.

Art. 21. – Parcaje.

- **CCr, CCf:**
 - Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
 - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile;
 - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 22. – Spatii verzi si plantate.

- **CCr:**

- Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe caile de circulatie rutiere.

- Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor propuse prin prezenta documentatie P.U.G., plansa 03.2.6 Reglementari urbanistice - Profile transversale propuse, descrise in Anexa 3 a prezentului Regulament.

- **CCf:**

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

- Pentru terenurile cu destinatia pentru constructii anexa de depozitare, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Art. 23. – Imprejmuiri.

- **CCr:**

- Imprejmuirile se amplaseaza pe aliniamentul reglementat;
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;

- Separarea spre strada a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 m poate fi un soclu opac, optional dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri;

- **CCf:**

- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;

- Separarea spre strada a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri inaltime din care 0,6 m poate fi un soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri;

- Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;

- Portile de acces auto si pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietatii astfel incat sa nu impiedice circulatia pe drumurile publice.

3.6. Reguli cu privire indicatori urbanistici maximali:

Art. 24. – Procentul de ocupare al terenului.

- **CCr:**

- Nu este cazul.

- **CCf:**

P.O.T. maxim = 40 %.

Art. 25. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **CCr:**
 - Nu este cazul.
- **CCf:**
 - C.U.T. maxim = 0,80 mp ADC / mp.teren.

4.13 THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN INTRAVILAN

Zona THi se compune din terenurile aflate permanent sub ape in intravilan si cuprinde cursurile de apa si canalele de irigatii din intravilan.

Cap. 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. – Utilizari permise.

▪ THi:

– Constructii de aparare impotriva actiunii distructive a apei: indiguiri, aparari si consolidari de maluri, regularizari, rectificari si reprofilari de albie, lucrari de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanti, corectari de torenti, desecari si asanari, alte lucrari de aparare;

– Lucrari de folosire a apelor, cu constructiile si instalatiile aferente: captari pentru alimentari cu apa potabila, industriala si pentru irigatii, amenajari piscicole, centrale hidroelectrice, folosinte hidromecanice, amenajari turistice sau pentru agrement, alte lucrari de acest fel;

– Lucrari, constructii si instalatii pentru protectia calitatii apelor sau care influenteaza calitatea apelor: lucrari de canalizare si evacuare a apelor uzate, statii si instalatii de prelucrare a calitatii apelor, alte asemenea lucrari;

– Traversari cursuri de apa si canale de irigatii cu lucrarile aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;

– Plantari si defrisari de vegetatie lemnoasa, perdele antierozionale si filtrante in zonele de protectie sau in albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;

– Lucrari de prospectiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre, instalatii hidromecanice, borne topohidrografice si alte lucrari de studii de teren in legatura cu apele;

– Lucrari si instalatii pentru urmarirea parametrilor hidrologici sau urmarirea automata a calitatii apei;

– Lucrari de decolmatare, intretinere, reabilitare etc a lucrarilor de imbunatatiri funciare.

Art. 2. – Utilizari permise cu conditii.

▪ THi:

– Lucrarile admise pot fi promovate si executate numai in baza avizului de gospodarire a apelor emis de Administratia Nationala «Apele Romane» sau a avizului A.N.I.F., dupa caz. Punerea in functiune sau exploatarea acestor lucrari se face numai in baza autorizatiei de gospodarire a apelor si, dupa caz, a notificarii emise de Administratia Nationala «Apele Romane»;

– Constructiile si obiectivele existente, amplasate in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie si care nu se regasesc la utilizari permise, vor fi identificate de Administratia Bazinala de Apa Buzau - Ialomita, solicitandu-se prin autoritatile administratiei publice locale sau judetene emitente a autorizatiei de constructie demolarea acestora. In situatia in care demolarea nu este posibila, beneficiarii vor fi obligati sa declare pe propria raspundere ca isi asuma riscurile in caz de inundatii.

Art. 3. – Utilizari interzise.

- **THi:**
 - Orice alte utilizari in afara celor permise.

Art. 4. – Interdictii temporare.

- **THi:**
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
 - Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
 - Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
 - Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
 - Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Art. 5. – Interdictii definitive.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Cap. 2 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art. 6. – Orientarea fata de punctele cardinale.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 7. – Amplasarea fata de drumurile publice.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 8. – Amplasarea fata de cai ferate.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 9. – Amplasarea fata de aliniament.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 10. – Amplasarea in interiorul parcelei.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

2.2. Regurile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 11. – Accese carosabile.

- **THi:**
 - Se vor asigura accesesele din drumuri publice.

Art. 12. – Accese pietonale.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art. 13. – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 14. – Realizarea de retele edilitare.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

2.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

Art. 15. – Parcelarea.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 16. – Înălțimea construcțiilor.

- **THi:**
 - Conform necesităților constructive.

Art. 17. – Aspectul exterior al construcțiilor.

- **THi:**
 - Toate elementele constructive se vor integra în mediul înconjurător.

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

Art. 18. – Parcaje.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 19. – Spații verzi și plantate.

- **THi:**
 - Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

2.6. Reguli cu privire la indicatori urbanistici maximi:

Art. 20. – Procentul de ocupare al terenului.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

Art. 21. – Coeficientul de utilizare al terenului.

- **THi:**
 - Nu este cazul.

CAPITOLUL V - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Zona terenurilor din extravilan se compune din terenurile cu functiuni admise a se amplasa in afara intravilanului comunei Izvoarele .

In cuprinsul comunei Izvoarele zonele de extravilan sunt diferiteiate astfel:

TA – TERENURI AGRICOLE;

TF –TERENURI FORESTIERE;

TH –TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE;

TN –TERENURI NEPRODUCTIVE;

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII;

TP –TERENURI AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI.

5.1 TA - TERENURI AGRICOLE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pasuni, fanete, maracinis, pepiniere viticole, pomicole, plantatii de hamei si duzi, sere, solarii rasadnitele si altele asemenea), terenuri vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole.

Pajistile permanente, denumite in continuare pajisti, sunt suprafete agricole de pasuni si fanete, naturale sau cultivate, folosite pentru productia de iarba sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel putin 5 ani in sistemul de rotatie a culturilor si care sunt utilizate pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje, cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu.

In categoria pajisti sunt cuprinse, pe langa altele, si pasunile impadurite cu consistenta mai mica de 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera.

Faneata reprezinta suprafata agricola inscrisa in actele de proprietate cu aceasta categorie de folosinta care, conform practicii agricole locale, este destinata recoltarii prin cosire de plante erbacee furajere pentru animale;

Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicatie si a celor de transport si distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, canalizare, produse petroliere, gaze, precum si alte instalatii similare) se vor amplasa grupat in imediata apropiere a cailor de comunicatie – sosele, cai ferate, a digurilor, canalelor de irigatii si de desecari si a altor limite obligate din teritoriu, in asa fel incat sa nu stanjeneasca executia lucrarilor agricole.

Introducerea de terenuri agricole in intravilan, altele decat cele introduse prin PUG se va face numai in cazuri temeinic fundamentate, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare.

Utilizari permise:

– Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, cu suprafață maximă de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spatii menite să adăpostească masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor

agricole). În această categorie **nu pot fi incluse** construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent;

- Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;
- Lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă pentru activități agricole.

Utilizări permise cu condiții:

- Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuințe;

- Exploatarile de carieră, exploatarile de agregate minerale din terasă și alte tipuri de exploatare de suprafață cu condiția realizării, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, lucrări de consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și cu condiția ca după închiderea exploatarilor să se realizeze taluzări cu panta maximă de 30% și plantări sau să se creeze bazine piscicole;

- Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatarilor mai sus amintite care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM;

- În cazul în care gropile rezultate în urma exploatarilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatare se vor umple cu materiale, acestea trebuie să fie nepoluante;

- Pentru stațiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce în intravilan cu destinația unități industriale și depozitare (după elaborarea unei documentații P.U.Z.);

- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

- Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor. Prin excepție de la această regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor 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 sustinerii acestora;

- c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauză de utilitate publică, republicată;

- d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) lucrari privind apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitate publica in conditiile Legii nr.33/1994, republicata;

f) lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/județeană/regionala initiate de autoritatile administratiei publice locale.

Exceptiile prevazute se realizeaza cu obligatia ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajistilor sa recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafata egala cu cea aprobata a fi scoasa definitiv din circuitul agricol.

Utilizari interzise:

- Depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii
- Depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a rețelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului rețelei;

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;

– Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;

– Pentru terenurile aflate in perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea constructiilor este conditionata de obținerea avizului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale;

– Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cimitirelor (50 m) autorizarea constructiilor este conditionata de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa;

– Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii pe terenul rezervat pentru amplasarea taberei pentru sinistrati;
- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile, in zonele cu alunecari si cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).

Prescriptii specifice

- Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor drumurilor, prevazute prin prezenta documentatie.

ALINIAMENT PROPOS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta urmatoarele distante fata de axul drumurilor in extravilan:

- 13,00 m fata de axul drumului national DN 1A, conform profilului stradal propus 2-2;
- 12,00 m fata de axul drumului judetean DJ 102, conform profilului stradal propus 4-4;
- 10,00 m fata de axul drumurilor comunale DC 19A, DC 21 si DC 41, conform profilului stradal propus 6-6;
- 4,00 m fata de axul drumurilor de exploatare din extravilanul localitatii, conform profilului stradal propus 10-10.

- Constructiile vor fi amplasate fata de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor drumurilor prevazute prin prezenta documentatie P.U.G., astfel:

- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului national DN 1A, cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m in extravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumului judetean DJ 102, cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m in extravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor in zona drumurilor comunale DC 19A, DC 21 si DC 41, cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m in extravilan;
- Regimul de aliniere al cladirilor drumurilor de exploatare din extravilan, cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 5 m;
- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare vor fi conform Codului Civil;
- Se vor asigura accese din drumurile publice;
- Regimul maxim de inaltime va fi P (parter), inaltimea maxima admisa nu va depasi 4 m la cornisa si 7 m la coama;

- Volumele vor fi simple;
- Se pot folosi materiale de finisaje naturale – piatra, lemn sau metal cu conditia sa nu fie vopsite in culori stridente si stralucitoare;
- Imprejmirile se vor amplasa cu retragere, pe aliniamentul propus, vor fi integrate in peisaj, transparente sau semitransparente. In cazul in care aliniamentul existent este mai mare decât cel reglementat, se va mentine aliniamentul existent.

5.2 TF – TERENURI FORESTIERE

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona terenuri forestiere (TF) cuprinde:

- padure;
- terenuri destinate impaduririi;
- terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica;
- albiile paraielor si terenuri neproductive incluse in amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Respectarea prevederilor de mai jos va asigura conservarea unei bogatii naturale – padurea- si permite diminuarea tendintelor de ocupare cu constructii a terenurilor silvice prin defrisari succesive.

Sunt considerate paduri, in sensul Legii 46 din 2008 republicata si actualizata - Codul Silvic, si sunt incluse in fondul forestier national terenurile cu o suprafata de cel putin 0,25 ha, acoperite cu arbori.

Pe baza acestor prevederi pot fi luate urmatoarele decizii ce vin in sprijinul protectiei suprafetelor impadurite:

Utilizari permise.

Folosirea definitiva sau folosirea temporara a terenurilor forestiere in alte scopuri decat silvice se aproba de organul silvic judetean, pana la 1 ha, de Ministerul Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, pentru terenurile in suprafata de pana la 100 ha, si de Guvern, pentru cele ce depasesc aceasta suprafata.

Solicitarile de scoatere definitiva sau de ocupare temporara de terenuri din fondul forestier, in conditiile prevazute de lege, cu acordul proprietarului si avizate favorabil de ocolul silvic care asigura administrarea, precum si serviciile silvice, dupa caz, de Regia Nationala a Padurilor - Romsilva, in cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publica a statului, si de subunitatile teritoriale de specialitate ale autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, se aproba de:

a) conducatorul autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pentru suprafete de pana la 10 ha, cu posibilitatea delegarii de competenta conducatorilor subunitatilor teritoriale de specialitate ale autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pana la suprafata de 1 ha;

b) Guvern, la propunerea autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pentru suprafete de peste 10 ha.

Titularii obiectivelor de investitii sau de productii amplasate pe terenuri forestiere sunt obligati sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora.

Utilizari permise cu conditii.

Reducerea suprafetei fondului forestier national este interzisa.

Prin exceptie, este permisa reducerea suprafetei fondului forestier national prin scoatere definitiva, pentru realizarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, in conditiile legii.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier national, doar cu conditia compensarii acestora, fara reducerea suprafetei fondului forestier si cu plata anticipata a obligatiilor banesti, numai terenurile necesare realizarii sau extinderii urmatoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorarii si exploatarii urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativa, petrol si gaze naturale, numai dupa elaborarea si avizarea conform legislatiei in vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal;

b) structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica, unitati de cult, obiective sociale, sportive si medicale, constructii hidrotehnice de interes local, numai dupa elaborarea si avizarea conform legislatiei in vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal. In intelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuinte si ansamblurile rezidentiale edificate in fondul forestier proprietate publica;

c) locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, dupa elaborarea si avizarea conform legislatiei in vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal si respectand urmatoarele conditii, care trebuie indeplinite cumulative:

- constructia si terenul pe care se amplaseaza sunt proprietatea aceleiasi persoane;
- suprafata maxima care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzand constructia, accesul si imprejmuirea, este de maximum 5% din suprafata proprietatii forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

d) obiective instalate in fondul forestier inainte de anul 1990, cuprinse in amenajamentele silvice in vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupatii si litigii";

e) retele de surse de apa potabila si canalizare, retele si sisteme de comunicatii, precum si drumuri de interes judetean si local;

f) repararea si intretinerea retelelor de transport petrol, gaze naturale si energie electrica.

Compensarea prevazuta la aliniatele anterioare se realizeaza fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafata terenului dat in compensare nu poate fi mai mica decat de trei ori suprafata terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

Utilizari interzise.

- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;

- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF, CFR S.A.;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarie a Apelor Prahova;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cimitirelor (50 m) autorizarea constructiilor este conditionata de racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale cursurilor de apa de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora. Se excepteaza, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, dimensionate corespunzator clasei de importanta. Lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile, in zonele cu alunecari si cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, in sa cu restrictii).

Prescriptii specifice

- se va asigura accesul din drumurile publice sau forestiere
- toate elementele constructive se vor integra in peisaj
- regimul maxim de inaltime al constructiilor forestiere admise va fi P+M, inaltimea maxima admisa nu va depasi 5,0 m la cornisa si 8,0 m la coama
- volumele vor fi simple
- materialele vor fi naturale (piatra, lemn, tencuieli in culori care se integreaza in peisaj)
- in cazul in care sunt necesare imprejmuiiri, acestea vor fi integrate in peisaj, transparente sau semitransparente.

5.3 TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Terenuri aflate permanent sub ape, sunt reprezentate de: albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retentie, fundul apelor maritime interioare si al marii teritoriale.

Albie minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Delimitarea albiilor minore se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreunacu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

Albie majora este portiunea de teren din valea naturala a unui curs de apa, peste care se revarsa apele mari, la iesirea lor din albia minora.

Pe malurile apelor apartinand domeniului public, daca nu sunt impuse restrictii, orice persoana fizica are dreptul de acces liber, pe propria raspundere, pentru plimbare sau recreere, fara a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor si riveranilor.

Lucrarile de barare sau de traversare a cursurilor de apa, care pot constitui obstacol in curgerea naturala a apelor, vor fi astfel concepute, realizate si exploatate incat sa nu influenteze defavorabil curgerea apelor, in vederea asigurarii atat a stabilitatii acestor lucrari, a albiilor minore si a malurilor, cat si pentru prevenirea unor efecte distructive sau pagubitoare.

Lucrarile de amenajare a bazinelor hidrografice si a altor lucrari hidrotehnice de interes national, cum ar fi: baraje si lacuri de acumulare cu anexele acestora, consolidari de maluri, faleze, centrale hidroelectrice, derivatii de debite intre cursuri de apa, lucrari de aparare impotriva inundatiilor, sisteme de alimentari cu apa si canalizari, inclusiv instalatiile de epurare cu anexele acestora, regularizari de rauri, statii si platforme hidrometeorologice, sisteme de imbunatatiri funciare, corectarea torentilor, sunt de utilitate publica, iar terenurile pe care urmeaza sa fie amplasate pot fi expropriate, cu justa si prealabila despagubire, in conditiile legii, sau ocupate temporar, conform prevederilor legale in vigoare.

Restrangerea utilizarii apei potabile pentru populatie, in folosul altor activitati, este interzisa.

Utilizari permise.

Lucrarile care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele sunt:

a) lucrari de folosire a apelor, cu constructiile si instalatiile aferente: alimentari cu apa potabila, industriala si pentru irigatii, amenajari piscicole, centrale hidroelectrice, folosinte hidromecanice, amenajari pentru navigatie, plutarit si flotaj, poduri plutitoare, amenajari balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrari de acest fel;

b) lucrari, constructii si instalatii pentru protectia calitatii apelor sau care influenteaza calitatea apelor: lucrari de canalizare si evacuare a apelor uzate, statii si instalatii de prelucrare a calitatii apelor, injectii de ape in subteran, alte asemenea lucrari;

c) constructii de aparare impotriva actiunii distructive a apei: indiguiri, aparari si consolidari de maluri si albi, rectificari si reprofilari de albi, lucrari de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanti, corectari de torenti, desecari si asanari, alte lucrari de aparare;

d) traversari cursuri de apa si canale de irigatii cu lucrarile aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;

- e) plantari si defrisari de vegetatie lemnoasa, perdele antierozionale si filtrante in zonele de protectie sau in albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;
- f) lucrari de prospectiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre, instalatii hidromecanice, borne topohidrografice si alte lucrari de studii de teren in legatura cu apele;
- g) lucrari si instalatii pentru urmarirea parametrilor hidrologici sau urmarirea automata a calitatii apei;
- h) lucrari, constructii si instalatii care asigura gospodaria complexa a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sint: baraje, acumulari permanente sau nepermanente, derivatii hidrotehnice;
- i) amenajari si instalatii de extragere a agregatelor minerale (exploatare de agregate) din albiile minore ale cursurilor de apa: balastiere, cariere etc.;
- j) lucrari de decolmatare, intretinere, reabilitare etc a lucrarilor de imbunatatiri funciare.

Utilizari permise cu conditii:

- Lucrari de poduri, lucrari necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul autoritatilor competente in gospodaria apelor;
- Lucrari de exploatare agregate minerale in terasa si alte tipuri de exploatare de suprafata, cu realizarea, dupa caz, de perdele de protectie, pilieri de siguranta, lucrari care sa asigure stabilitatea terenului, lucrari de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, consolidare si amenajare maluri, indiguiri si taluzari;
- In cazul in care gropile rezultate in urma exploatarilor de agregate minerale in terasasau a altor tipuri de exploatare se vor umple cu materiale, acestea trebuie sa nu fie poluante;
- Orice utilizare admisa cu conditia obtinerii avizului AN Apele Romane;
- Orice activitate pe luciul de apa, in albiile minore, arii protejate ori in zone de protectie, exploatarea agregatelor minerale precum si exploatarea fondului piscicol si pescuitul sportiv se vor realiza astfel incat sa nu produca efecte negative asupra apei, malurilor si albiilor cursurilor de apa, malurilor si cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, constructiilor, lucrarilor sau instalatiilor existente in albiile si sa influenteze cat mai putin folosirea apelor de catre alti utilizatori.

Utilizari interzise.

- Orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa;
- Orice alte utilizari in afara celor prevazute la utilizari permise cu sau fara conditii, sau cu incalcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Plantarea sau taierea arborilor sau arbustilor de pe terenurile situate in albiile majore ale cursurilor de apa si pe tarmul marii, fara avizul de gospodarie a apelor si avizul organelor silvice de specialitate, este interzisa;
- In nici o situatie nu este permisa deteriorarea calitatii apei;

- Obturarea sau blocarea, sub orice forma, precum si scoaterea din functiune, in orice mod, a constructiilor si instalatiilor de descarcare a apelor mari, sunt interzise;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

- Nu este cazul.

Prescriptii specifice

- se va asigura accesul din drumurile publice;
- toate elementele constructive se vor integra în peisaj.

5.4 TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu destinatie agricola din extravilan sunt reprezentate si de terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Zona este constituita din terenurile degradate si neproductive amplasate in extravilanul comunei Izvoarele . Din aceasta categorie fac parte:

- stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stanca masive, ingramadiri de bolovani si pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetatie;
- rape, ravene, torenti – alunecari active de teren care sunt neproductive cand nu sunt impadurite;
- mocirle si smarcuri – terenuri cu alternante frecvente de exces de apa si uscaciune, pe care nu se instaleaza vegetatie; terenurile cu mlastini cu stuf nu se inregistreaza la categoria terenurilor neproductive;
- gropile de imprumut si cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol si roca pentru diverse nevoi de constructii;

Utilizari permise.

– Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

Utilizari permise cu conditii:

– Exploatarile de cariera, exploatarile de agregate minerale din terasa si alte tipuri de exploatare de suprafata cu conditia realizarii, dupa caz, de perdele de protectie, pilieri de siguranta, lucrari care sa asigure stabilitatea terenului, lucrari de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, lucrari de consolidare si amenajare maluri, indiguiri si cu conditia ca dupa inchiderea exploatarilor sa se realizeze taluzari cu panta maxima de 30% si plantari sau sa se creeze bazine piscicole;

– Lucrarile de cercetare si de prospectare a terenurilor necesare exploatarilor mai sus amintite care necesita foraje sau alte lucrari de construire specifice, conditionat de obtinerea avizului ANRM;

– In cazul in care gropile rezultate in urma exploatarilor de agregate minerale in terasa sau a altor tipuri de exploatare se vor umple cu materiale, acestea trebuie sa fie nepoluante.

Utilizari interzise.

– Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Pentru terenurile aflate in perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea constructiilor este conditionata de obținerea avizului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

- Nu este cazul.

Prescriptii specifice

- se va asigura accesul din drumurile publice;
- toate elementele constructive se vor integra în peisaj.

5.5 TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Fac parte integranta din drum: podurile, podetele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, spatiile de serviciu sau control, spatiile cuprinse in triunghiul de vizibilitate din intersectii, spatiile cuprinse intre autostrada si/sau drum si bretelele de acces, terenurile si plantatiile din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

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

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

Profilele de drum propuse prin prezenta documentatie urbanistica P.U.G. pentru caile rutiere din extravilan sunt:

Profil propus in extravilan pentru Drumul national DN 1A

- **profilul transversal 2-2 (DN 1A):** distanta intre aliniamente este de 26 m, din care 14 m carosabil, 2x1,50 m acostamente, 2x1,50 m santuri, 2x1,50 m spatii verzi, 2x1,50m piste pentru biciclete.

Profil propus in extravilan pentru Drumul judetean DJ 102

- **profilul transversal 4-4 (DJ 102):** distanta intre aliniamente este de 24 m, din care 7 m carosabil, 2x1,00 m acostamente, 2x1,50 m santuri, 2x1,50 m spatii verzi, 2x1,50 m piste pentru biciclete, 2x0,50 m spatii verzi, 2x1,00 m trotuare, 2x1,50m spatii verzi.

Profil propus in extravilan pentru Drumurile comunale DC 19A, DC 20, 21 si DC 41

- **profilul transversal 6-6 (DC 19A, DC 20, DC 21, DC 41):** distanta intre aliniamente este de 20 m, din care 6 m carosabil, 2x0,50 m acostamente, 2x1,00 m rigole, 2x1,50 m spatii verzi, 2x1,00m trotuare, 2x3,00 m spatii verzi.

Profil propus in extravilan pentru Drumuri de exploatare

- **profilul transversal 10-10:** distanta intre aliniamente este de 9,00 m, din care 5,50 m carosabil, 2x0,75 m acostamente, 2x1,00 m rigole.

Caile de comunicatie feroviare si amenajari aferente cuprind infrastructura feroviara, constructiile si instalatiile aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata.

Utilizari permise:

- cai de comunicatie rutiera si feroviara, precum si constructiile aferente, lucrari de arta;
- modernizarea drumurilor si caii ferate existente;
- amenajari, modernizari de intersectii;
- lucrari de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- trotuare, piste pentru biciclisti;
- spatii verzi amenajate: plantatii de protectie;
- constructii si panouri pentru marcarea intrarii/iesirii in/din localitate;
- instalatii de semnalizare, instalatii de siguranta a circulatiei si instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor;

Utilizari permise cu conditii.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unui P.U.Z.;
 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
- Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

Utilizari interzise.

- Consiliul tehnico-economic din cadrul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti nu este de acord cu amplasarea de constructii sau efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara;
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF, CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;

– Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

– Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile, in zonele cu alunecari si cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul constructibil, insa cu restrictii).

5.6 TP – TERENURI AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Substantele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat si gaze naturale combustibile), roci bituminoase, carbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare si disperse, substantele nemetalifere si rocile utile, apele minerale, namolurile si turbele terapeutice, caldura din sistemele hidrogeotermale si gazele necombustibile.

Pe teritoriul comunei Izvoarele zona este constituita din terenurile pe care se desfasoara exploatare de agregate minerale, existand o suprapunere partiala cu perimetrul Slanic – Piatra Verde, licenta de exploatare nr. 1547/2000.

Punctul de vedere al S.C. Carpacement Holding S.A. nr. 3747/20.11.2013 este favorabil cu conditia ca in momentul in care se va pune problema autorizarii oricarui fel de constructie sau activitate in perimetrul de exploatare sa se obtina avizul de la A.N.R.M. si acceptul S.C. Carpacement Holding S.A.

Utilizari permise:

- Nu este cazul.

Utilizari permise cu conditii.

- Forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatareii titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protectie fata de zonele de locuinte;

- Exploatarile de cariera, exploatarile de agregate minerale din terasa si alte tipuri de exploatare de suprafata cu conditia realizarii, dupa caz, de perdele de protectie, pilieri de siguranta, lucrari care sa asigure stabilitatea terenului, lucrari de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, lucrari de consolidare si amenajare maluri, indiguiri si cu conditia ca dupa inchiderea exploatarilor sa se realizeze taluzari cu panta maxima de 30% si plantari sau sa se creeze bazine piscicole;

- Lucrarile de cercetare si de prospectare a terenurilor necesare exploatarilor mai sus amintite care necesita foraje sau alte lucrari de construire specifice, conditionat de obtinerea avizului ANRM;

- In cazul in care gropile rezultate in urma exploatarilor de agregate minerale in terasa sau a altor tipuri de exploatare se vor umple cu materiale, acestea trebuie sa fie nepoluante;

- Pentru statiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce in intravilan cu destinatia unitati industriale si depozitare (după elaborarea unei documentații P.U.Z.);

Utilizari interzise.

- Orice alte functiuni in afara celor permise.

Interdictii temporare:

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a retelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea detinatorului retelei;

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie;
- Pentru terenurile aflate in zona de siguranta si de protectie caii ferate, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti si a avizului CNCF,,CFR S.A.;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cursurilor de apa, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita - Sistemul de Gospodarire a Apelor Prahova;
- Pentru terenurile aflate in perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea constructiilor este conditionata de obținerea avizului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;
- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil din partea Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova, din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova și din partea Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, după caz;
- Pentru terenurile aflate in zonele cu risc de alunecari, in zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerinta Af), pentru a determina conditiile reale de fundare si masurile constructive speciale.

Interdictii definitive:

- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele cu interdictie de construire, respectiv in zonele inundabile, in zonele cu alunecari si cu puncte de lunecare (in momentul in care vor fi executate regularizari de alibi, consolidari ale malurilor si ale terenurilor, conform unor proiecte intocmite pe baza de studii de teren detaliate, astfel incat inundatiile si alunecarile sa nu se mai produca, aceste terenuri pot reintra in circuitul construibil, in sa cu restrictii).

Intocmit,
Urb. Dorin Vladescu

ANEXA 1 - TERMENI UTILIZATI IN R.L.U.

ALINIAMENT – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. O cladire este construita "la aliniament" daca este amplasata la limita dintre domeniul public si proprietatea privata. (*Ordin MLPAT nr.21/N/2000, Art.23*)

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

ALINIAREA CLADIRILOR – limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuiiri etc.) (*Ordin MLPAT nr.21/N/2000, Art.23*)

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

ALBIA MAJORA – portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa. (*G.M – 007 – 2000*)

ALBIA MINORA – suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea libera, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturala a apelor. (*G.M – 007 – 2000*).

ANEXE ALE LOCUINTELOR (gospodaresti) – Constructiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite sa adaposteasca activitati specifice, complementare functiunii de locuinte, care, prin amplasarea in vecinatatea locuintei, alcatuiesc impreuna cu aceasta o unitate functionala distincta. In categoria anexelor gospodaresti din mediul rural, sunt cuprinse: bucatarii de vara, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite si altele asemenea, in mod similar, sunt asimilabile notiunii de anexe gospodaresti si garajele, serele, piscinele si altele asemenea. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE – Actul de autoritate al administratiei publice locale - consilii judetene si consilii locale municipale, orasenesti si comunale - pe baza caruia se pot realiza lucrari de constructii. Procedura de emitere a autorizatiei de construire/desfiintare este reglementata prin *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii* si prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

AVIZARE/APROBARE

Avizare – procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2) (Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2)*

Aprobare – optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2) (Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2)*

CARACTER DIRECTOR – insusirea unei documentatii aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor, prin coordonarea actiunilor specifice. Caracterul director este specific documentatiilor de amenajare a teritoriului. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

CARACTER DE REGLEMENTARE – insusirea unei documentatii aprobate de a impune anumiti parametri solutiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentatiilor de urbanism. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

CERTIFICATUL DE URBANISM – este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administratiei publice judetene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor si conditiile necesare in vederea realizarii unor investitii, tranzactii imobiliare ori a altor operatiuni imobiliare, potrivit legii. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

CIRCULATIA TERENURILOR – schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vanzare-cumparare, donatie, concesiune, arendare etc. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

COMPOZITIA URBANA – este acordul dintre functiune, modul de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii si urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia;

DESCHIDERE LA STRADA – distanta/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale masurate in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINATIA TERENURILOR – reprezinta modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANTELE MINIME DE PROTECTIE – intre zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului.

DOCUMENTATIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM – ansamblu de piese scrise si desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor pe o perioada determinata. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

DOMENIUL PUBLIC – este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor.

Domeniul public este alcatuit din bunurile prevazute la art. 135 alin. (4) din Constitutie, din cele stabilite in anexa care face parte integranta din prezenta lege si din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public si sunt dobandite de stat sau de unitatile administrativ-teritoriale prin modurile prevazute de lege. (*Lege nr.213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia*)

DRUMURI PUBLICE – sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, in autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale in extravilan si strazi in intravilan.

ECHIPAREA EDILITARA – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

- **in sistem centralizat:** reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare pentru intreaga localitate, de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica)

- **in sistem individual:** reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFATA EDIFICABILA) – suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

FONDUL FORESTIER – totalitatea padurilor, a terenurilor destinate impaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinatie forestiera, inclusiv cele neproductive, cuprinse in amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificarile de suprafata, conform operatiunilor de intrari-iesiri efectuate in conditiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier national. (*Legea nr. 46/2008 CODUL SILVIC, Art.1, alin.(1)*)

Fondul forestier proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale cuprinde pasunile impadurite, incluse in domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ in fondul forestier national. (*Legea nr. 46/2008 CODUL SILVIC, Art.7, alin.(2)*)

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

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

1. daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

2. daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

INSORIREA CONSTRUCTIILOR – se analizeaza printr-un studiu specific, care determina baza calculelor astronomice partilor umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (*NON AEDIFICANDI*) – regula urbanistica potrivit careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatii de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

IMPREJMUIRILE – Constructiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafete, arii sau parcele asupra carora exista forme de proprietate, executate pentru protectie impotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, caramida, piatra, lemn, metal, inclusiv sarma ghimpata intinsa pe bulumaci -, ori prin plantii specifice. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

LIMITELE UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE – linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimiteaza teritoriul unei unitati administrative de teritoriul altor unitati administrative. (*Legea nr. 350/2001, Anexa 2*).

LOCUINTA INDIVIDUALA – (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

MOBILIER URBAN – elementele functionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

MONUMENT – constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii culturale istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic (*L 422/2001, art.3*).

NIVEL – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla (*P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA – se considera obiective de utilitate publica:

- prospectiunile si explorarile geologice;
- extractia si prelucrarea substantelor minerale utile;
- instalatii pentru producerea energiei electrice;
- caile de comunicatie;
- deschiderea, alinierea si largirea strazilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare;
- instalatii pentru protectia mediului;
- indiguiri si regularizari de rauri; lacuri de acumulare pentru surse de apasi atenuarea viiturilor;
- derivatii de debite pentru alimentari cu apasi pentru atenuarea viiturilor;
- statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime;
- cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publicasi pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii;
- prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii, alunecari de terenuri;
- apararea tarii, ordinea publicasi siguranta nationala. (*Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*).

ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR – fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambient din spatiile inchise;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacasele de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate). (*Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000*)

PARCAJELE – spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil.

PARCELAREA – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*).

Operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

PROFIL STRADAL – in sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, in sectiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) – are atat caracter director si strategic, cat si caracter de reglementare si reprezinta principalul instrument de planificare operationala, constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare. (*Legea nr. 350/2001, Art.46, alin.(1)*)

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul Urbanistic Zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul Urbanistic General. (*Legea nr. 350/2001, Art.47, alin.(1)*)

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate. (*Legea nr. 350/2001, Art.48, alin.(1)*)

POLITICI DE DEZVOLTARE – mijloacele politico-administrative, organizatorice si financiare, utilizate in scopul realizarii unei strategii. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

PROGRAME DE DEZVOLTARE – ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

PROTECTIA MEDIULUI – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitatisi in teritoriul inconjurator. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – pentru intreaga unitate administrativ-teritoriala, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite in baza unui studiu de specialitate. (*Legea nr. 350/2001, Art.49, alin.(2)*)

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI – sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, carbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, namoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile. (*Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000*)

RETEAUA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RETEAUA PUBLICA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RETEAUA PUBLICA DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RETEA DE LOCALITATI – totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale. (*Legea nr. 350/2001, Anexa 2*)

RISCURI TEHNOLOGICE – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

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

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

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsură de protecție a bunurilor imobile

publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continua in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate).

SPATIILE VERZI SI PLANTATE – sunt constituite din totalitatea amenajarilor cu arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

STUDIUL DE IMPACT – analiza si identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umana le are asupra mediului inconjurator prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum si a masurilor necesare de protectie a mediului, in vederea ocrotirii sanatatii populatiei si a valorilor de patrimoniu natural si construit.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA – sunt terenuri agricole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamentele silvice), pasuni impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumuri tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

TERITORIUL ADMINISTRATIV – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna). *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITATII – suprafata constituita din suprafata agricola (teren arabil, pasuni, fanete, vii si livezi), suprafata fondului forestier, suprafata ocupata de constructii si amenajari de infrastructura (cai de comunicatie, echipare energetica, lucrari de gospodarie a apelor), balti si suprafata aferenta intravilanului (constructii si amenajari), a caror carte funciara sau alte evidente funciare au apartinut localitatii respective la data intrarii in vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului Romaniei; *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

TERITORIUL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE – suprafata delimitata de lege, reprezentand suprafata totala a teritoriilor localitatilor componente. *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

TERITORIUL INTRAVILAN – totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente). *(Legea nr. 350/2001, Anexa2)*

Teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca

trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, in cadrul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integranduse ulterior in Planul urbanistic general (PUG) al localitatii. *Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2)*

TERITORIU EXTRAVILAN – suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan. *(Legea nr. 350/2001, Anexa 2)*

Teritoriul cuprins intre limita intravilanului si limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna), in cadrul caruia autorizarea executarii lucrarilor de constructii este restrictionata, in conditiile prezentei legi. *(Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2)*

TESUT URBAN – reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (UTR) – subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeaasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

relief si peisaj cu caracteristici similare;

- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada;
- populatie cu structura omogena;
- sistem parcelar si mod de construire omogene;
- folosinte de aceeaasi natura ale terenurilor si constructiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicatorii urbanistici.

In anumite cazuri in care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafete intinse, mai multe UTR alaturate pot forma o macrounitate teritoriala de referinta (MUTR). *(Legea nr. 350/2001, Anexa 2)*

VOLUMETRIA – este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonelor urbane si rurale si silueta urbana in ansamblul ei.

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

functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

ZONA DE PROTECTIE – suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa etc. si in care se instituie servituti de utilitate publicasi de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent. Zonele de protectie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum si prin documentatii de amenajare a teritoriului sau urbanism, in baza unor studii de specialitate. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

ZONA PROTEJATA – zona coerenta naturala sau construita, delimitata geografic si/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare, modificare, functionalitate, distante, inaltime, volumetrie, expresie arhitecturala, materiale, finisaje, imprejmuiri, mobilier urban, amenajari si plantatii si este stabilit prin documentatii de urbanism specifice aprobate. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

Teritoriile delimitate geografic, in cuprinsul carora se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare

deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:

- a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita;
- b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita. (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Anexa 2*)

ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI – este suprafata de teren situata de-o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. (*Legea nr.43/1997 privind regimul drumurilor*)

ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (*Legea nr. 422 /2001*). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice. (*Legea nr. 5/2000*).

ZONA DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, in interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane. (*Legea nr. 350/2001, Anexa2*)

ZONELE DE SIGURANTA – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea. Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament. (*Legea nr.43/1997 privind regimul drumurilor*)

ZONA NATURALA PROTEJATA – suprafata delimitata geografic, cu elemente naturale rare sau in procent ridicat, desemnata sau reglementata si gospodarita in sensul atingerii unor obiective specifice de conservate si cuprinde parcuri naturale, rezervatii naturale, rezervatii ale biosferei, monumente ale naturii, etc. (Legea nr. 137/1995, cu modificarile ulterioare).

ANEXA 2 – CONDITII DE PROTECTIE RETELE DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

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

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

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sanatatii privind normele de igienasi recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

- norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor (Art.23)

- Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejataimpotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitarasi controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.

- Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.

- Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement.

- norme de igiena referitoare la amplasarea fantanilor (Art.27):

- fantana trebuie amplasatasi construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10,00m amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10,00m de orice sursa posibila de poluare, latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale etc.

- adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4,00m, peretii sa fie astfel amenajati incat sa previna orice fel de contaminare exterioarasi prevazuti cu ghizduri de min. 0, 70-0,100m deasupra solului si min. 0,60m sub nivelul acestuia, in jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat sau pavat.

- norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide(Cap.4):

- indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

- este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

- In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.

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

Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, instalatiile de imbunatatire a calitatii apei – seznisipatoarew, dacantoare, filter, statii de dezinfectie si retele de distributie se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- a) statii de pompare: **10 m** de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- b) instalatii de tartare: **20 m** de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- c) rezerviare ingropate: **20 m** de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- d) aductiuni: **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din retelele de distributie: **3m**.

RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform “Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007)” latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de: 24m pentru LEA20kV; 37m pentru LEA110kV.

Pentru a se putea construi este necesar sa se respecte distantele minime de siguranta:

- **1m** (distanța pe orizontala între un stâlp al LEA 0,4kV și orice parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3cm în cazul fasciculului pozat);

- **3m** (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);

- **4m** (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 110kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);

- **1m** la apropiere (distanța pe orizontala între conductorul extrem al LEA 20kV + LEA 110kV la deviație maximă și limita amprizei drumului, iar stâlpii LEA 0,4kV se dispun în afara zonei de protecție a drumului);

- **7m** la traversare (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 0,4kV + LEA 20kV + LEA 110kV și partea carosabilă a drumului, stâlpii LEA 0,4kV amplasându-se în afara zonei de siguranță a drumului iar stâlpii LEA 20kV + LEA 110kV amplasându-se începând de la limita exterioară a zonei de protecție a drumului);

- Se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4kV + LEA 20kV + LEA 110kV;

- **4m** la traversare conductă supratereastră cu fluide neinflamabile (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20kV + LEA 110kV și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontala este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m);

- **5m** la apropiere de conductă supratereastră cu fluide neinflamabile (distanța pe orizontala între conductorul extrem al LEA 20kV + LEA 110kV la deviație maximă și peretele conductei);

- Se interzice traversarea de către LEA 0,4kV + LEA 20kV + LEA 110kV a conductelor supratereștrane de transport de gaze;

- **15m** la apropiere de conductă supratereastră cu gaze (distanța pe orizontala între conductorul extrem al LEA 20kV + LEA 110kV la deviație maximă și peretele conductei; se

poate reduce distanta la 5m cu aplicarea masurilor de siguranta si protectie conform NTE 003/04/00);

- **0,6m** la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si fundatia cladirii cu conditia verificarii stabilitatii constructiei);

- **0,5m** la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte de apa si canalizare, la adancimi peste 1,5m distanta minima fiind de 0,6m);

- **0,25m** la intersectie (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte de apa si canalizare);

- **0,5m** la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte termice cu apa fierbinte);

- **0,2m** la intersectie (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte termice cu apa fierbinte);

- **0,6m** la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte de gaze, in cazul protejarii cablului in tub distanta se mareste la **1,5m** pentru conducte de presiune joasa sau medie);

- **0,25m** la intersectie (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si conducte de gaze, de regula conducta de gaze se pozeaza deasupra);

- **1m** la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 6kV + LES 20KV si axul arborilor);

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de protectia pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de sectionare ingradite, zona de protectie este delimitata de ingradire; pentru posturi de transformare, cabine de sectionare in constructie zidita sau construita din alte materiale, supraterane, zona de protectie este delimitata de suprafata fundatiei extinsa cu cate 0,2m pe fiecare latura; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de sectionare amplasate la sol, ingradite, zona de siguranta este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20m de la limita zonei de protectie.

TRANSPORTURI RUTIERE SI FERROVIARE

Fac parte integranta din drum: ampriza si zonele de siguranta, podurile, podetele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, spatiile de serviciu sau control, spatiile cuprinse in triunghiul de vizibilitate din intersectii, spatiile cuprinse intre autostrada si/sau drum si bretelele de acces, terenurile si plantatiile din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

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

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

Fac parte din elementele infrastructurii drumurilor nationale apartinand domeniului public al statului:

1. suprastructura si infrastructura drumului, situate in cadrul amprizei, si terenul aferent;

2. podurile, tunelurile, viaductele, pasajele denivelate si alte lucrari de arta, cu terenul aferent;

3. locurile de parcare, oprire si stationare, precum si terenurile aferente care apartin domeniului public al statului;
4. lucrarile de consolidare, de protectie si de aparare si terenul aferent;
5. plantatiile rutiere si terenul aferent;
6. suprafetele de teren situate de o parte si de cealalta a drumului, care formeaza zonele de siguranta.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt urmatoarele:

CATEGORII DE RISC	ZONE DE	ZONE DE PROTECTIE
CAI COMUNICATIE	DE	Distanta de la marginea exterioara a zonei de siguranta pana la marginea zonei drumului (m)
DRUM JUDETEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m

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

- a) neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- b) executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului, siguranta circulatiei sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.
- d) practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decat cele destinate acestui scop.

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

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.12/07.07.1998, aprobata prin legea nr. 89/1999, republicata, prin cap. IV art. 29-32 si cap.VIII art. 43, 44 si 45, stabileste conditiile

desfasurarii activitatii in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare publice astfel:

c) S-a instituit **zona de siguranta a infrastructurii publice feroviare**, in limita a 20 metri de o parte si de alta a caii ferate. HG nr. 581/1198, precizeaza ca CFR – SA are dreptul sa utilizeze zona de siguranta a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare, de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului, constructiile si instalatiile neferoviare fiind interzise. In zona de siguranta, indiferent de proprietarul terenului, este interzisa amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare. In cazul in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

d) In baza aceeasi Ordonante, s-a instituit **zona de protectie a infrastructurii feroviare publice**, cuprinzand terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 metri de la calea ferata. In aceasta zona pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de M.T. si se interzic o serie de activitati sau amplasamente conform art. 29 din Ordonanta. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzic:

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

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

- efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului;

- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

Consiliul tehnico-economic din cadrul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Bucuresti nu este de acord cu amplasarea de constructii sau efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete:	50m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete:	200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete:	500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale:	1.000 m

- Ferme de ovine, caprine:.....100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:.....200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:200 m
- Ferme și crescătorii de struți:500 m
- Ferme și crescătorii de melci:50 m
- Spitale, clinici veterinare:30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale:100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor:500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane:1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:200 m
- Stație de preparare amestecuri asfaltice, betoane500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:50 m
- Parcuri eoliene:1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m
- Rampe de transfer deșeuri :200 m