



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC GENERAL**

**UTR 1 – ZONA CENTRALA**

**COMUNA CORNU, JUDETUL PRAHOVA**



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - UTR 1 – ZONA CENTRALA A COMUNEI CORNU**

**ART. 1. Tipurile de zone si subzone funcționale din cadrul UTR 1 sunt :**

### **IS – Zona institutii si servicii**

**IScc** – subzona institutii si servicii de interes general aflate in centrul civic

**ISc** – subzona institutii si servicii pentru cultura

**ISb** – subzona institutii si servicii destinate cultelor

**ISi** – subzona institutii si servicii destinate invatamantului

### **L – Zona de locuinte**

**Li** – subzona locuinte individuale aflate in afara zonelor de protectie

**Limi** - subzona locuințe individuale aflate in zona de protectie a monumentelor istorice

**Lizp** - subzona locuințe individuale aflate in zonele construite protejate , zone delimitate in baza studiului istoric

### **L/IS – Zona mixta – locuinte, institutii si servicii**

**Li/IS** – subzona mixta locuinte individuale institutii si servicii

**Lc/IS** – subzona mixta locuinte colective institutii si servicii

### **SP – Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement**

**SPv** – Subzona spatiilor verzi amanajate

**SPsa** – Subzona destinata amenajarilor pentru sport si agrement

**SPp** – Subzona spatiilor verzi protejate

### **DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

### **CC - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente subzone:**

**CCr** – Subzona căi de comunicatie rutiera

### **TH - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**



## **IS – Zona institutii si servicii**

### **CAP. 1. GENERALITATI**

#### **ART. 1. Subzonele functionale**

**IScc** – subzona institutii si servicii de interes general aflate in centrul civic

**ISc** – subzona institutii si servicii pentru cultura

**ISb** – subzona institutii si servicii destinate cultelor

**ISi** – subzona institutii si servicii destinate invatamantului

#### **ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- instituții publice si servicii de interes general;

- instituții si servicii aferente zonelor de locuit

#### **ART. 3. Funcțiunile complementare admise**

- locuințe individuale sau colective cu regim mic si mediu de inaltime

- locuințe cuplate cu servicii profesionale liberale;

- spatii de servicii si depozitare

- spatii si instalatii destinate retelelor tehnico-edilitare

- spatii verzi amenajate

- constructii si amenajari destinate sportului si agrementului

- parcare si spatii de garare



## CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### **ART. 4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei functionale:**

- construcții administrative (sediul primăriei, sediul poliției, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (liceu, grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (spital, clinică, dispensar, cabinete medicale, farmacie, creșă, centru de plasament);
- construcții de cultură (sala polivalentă, casa de cultură, cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiare bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; sedii; servicii profesionale: birou avocatură, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafură, salon de înfrumusețare; etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni, hostel;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- monumente de for public
- activități de producție pentru cofetărie și panificație;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, pietre civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnice - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, amenajări pentru sport și agrement ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;



- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fațadele clădirilor și care au fost autorizate impreuna cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare

#### **ART. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestari servicii sau comert, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, scoli și grădinițe) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 100 mp ADC);
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, crese, grădinițe, scoli, se asigura o zona de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului judetean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectarii zonelor de protecție față de imbunatatiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu impiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanta mai mica de 2,0 m fata de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- pentru obiective de investitii noi, inclusiv pentru documentatii de urbanism P.U.Z. si P.U.D. ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 metri se va obtine aviz de la „ Serviciul de telecomunicatii speciale”.



#### **ART. 6. Utilizări interzise :**

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurare a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

#### **ART. 7. Interdicții temporare :**

- nu este cazul

#### **ART. 8. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de servitute a rețelelor tehnico - edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.



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

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **ART. 9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este să fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în proiectarea și amenajarea locuințelor noi se va ține cont de prevederile legate de însorire stipulate în legea nr. 114 / 1996 legea locuinței cât și în **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin OMS nr. 994/2018.**
- pentru construcțiile administrative și financiar - bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
- pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine);
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se recomandă respectarea orientării nord- sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;

#### **ART. 10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P. U. G.

#### **ART. 11. Amplasarea față de aliniament:**

- **Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public al Comunei Cornu, ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și limitele parcelelor încadrate în această zonă funcțională.**
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;
- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H < D$ ) pentru conformare cu normele de igienă și siguranță a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru fiecare UTR, astfel :



- UTR 1: distanțele de protecție stabilite de 3- 5 m pentru locuințe și peste 5 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice;

### **ART. 12. Amplasarea în interiorul parcelei :**

- se va face respectând prevederile Codului Civil
- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și în normele de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare (1= min. 3 m);
- retragerea față de limitele laterale va fi de min. 2,00 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 5,00 metri.
- anexele se pot alipi clădirilor existente;

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

#### **ART. 13. Accese carosabile:**

- se va respecta anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar - bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
  - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;
  - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
  - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau





din teritoriu;

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

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

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

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

- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu trafic cel mai redus;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

#### **ART. 14. Accese pietonale:**

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

- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane și în conformitate cu profilele transversale propuse prin PUG

- accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.



## Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

### **ART. 15. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:**

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m, între fântâni și fose septice - precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei publice de canalizare în zonă, beneficiarul se are obligația să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, se recomandă ca beneficiarul construcției să se oblighe prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :
- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

### **ART. 16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico- edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. și rețele tehnico - edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



- noile rețele tehnico- edilitare se recomanda să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.

#### **ART. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :**

- rețelele de apă, de canalizare, de gaze, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- vezi și „TE. - Zone de echipare tehnico - edilitară”.

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

#### **ART. 18. Parcelare :**

- pentru divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele se va întocmi PUZ după obținerea avizului de oportunitate a structurii de specialitate. În situația parcelării în 2- 3 loturi, drumul de acces cu caracter semi- public va avea minim 5 m lățime .
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt următoarele:
  - 1. pentru instituii și servicii de interes general:**
    - a. deschidere la strada - min. 15 m;
    - b. suprafața minima a parcelei - min. 400 mp;
    - c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa;
  - 2. pentru construcții destinate turismului:**
    - a. deschidere la strada - min. 15 m;
    - b. suprafața minima a parcelei - min. 500 m;
    - c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;



- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutele care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
  - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
  - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
  
- pentru clădiri înșiruite - front minim la stradă 8 m;
- pentru clădiri izolate sau cuplate - front minim la stradă 12 m;
- **suprafața minimă a parcelei pentru locuințele individuale- 400 mp** conform prezentului regulament
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi și condițiile de asigurare a acceselor obligatorii - art. 13 și 14;
- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;

#### **ART. 19. Înălțimea construcțiilor :**

- se va corela cu reglementările privind CUT pentru fiecare subzona din cadrul zonei centrale ;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art. 2) se va accepta un regim de **înălțime de maxim P+3E**, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într- un plan urbanistic aprobat conform legii; **-înălțimea maxima admisa nu va depăși 12,50 m la cornisa și 15,50 m la coama**
- pentru locuințe se va accepta un regim de P, P+2E, în mod excepțional P+2+M, cu condițiile de la punctul precedent;

#### **ART. 20. Aspectul exterior al construcțiilor:**

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- În conformitate cu concluziile studiului istoric se recomandă a fi utilizate cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu teșirea unghiului frontonului precum și modele de tip multifrontonat cristalizate în anii 1960- 1970; în această subzona funcțională se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șită, țigă și



tablă plană tip lindab.

- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

- conformarea construcțiilor- volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisajele exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, albastră).

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; se vor evita culorile reci (verde, albastru)

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

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

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru);

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

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

- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;

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

-se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;

-nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;

- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% ;

- se interzice realizarea unor mansarde false;



- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cât și cu acoperis dacă acestea nu se afla în zone construite protejate.
- împrejmuirea construcției, se va realiza cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton.
- Se recomandă consultarea de către arhitectul proiectant a

**GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova, anexa la prezentul regulament**

### **SECȚIUNEA III**

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ART. 21. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scările de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intră în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc.

##### **POT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei de instituții și servicii**

**IScc** – subzona instituții și servicii de interes general aflate în centrul civic  
**60%**

**ISc** – subzona instituții și servicii pentru cultura - **70%**

**ISb** – subzona instituții și servicii destinate cultelor – **70%**

**ISi** – subzona instituții și servicii destinate învățământului

- **25%** teren ocupat de construcții

- **75%** teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.



## **ART. 22. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

### **CUT maxim pentru subzonele functionale din cadrul Zonei de institutii si servicii**

**IScc** – subzona institutii si servicii de interes general aflate in centrul civic **2,5**

**ISc** – subzona institutii si servicii pentru cultura - **2**

**ISb** – subzona institutii si servicii destinate cultelor – **1,5**

**ISI** – subzona institutii si servicii destinate invatamantului – **1,2**

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

### **ART. 23. Parcaje :**

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

- **nu se vor autoriza construcții de locuințe noi care să nu fie prevăzute cu minimum 1 loc de parcare / unitate locativă.**

- **nu se vor autoriza construcții de garaje la limita aliniamentului**

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri;

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ 101R, DJ 205G și trotuare) pentru parcare.



- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R. G. U. după cum urmează

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club





Construcții de turism și agrement	pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
-----------------------------------	---

**ART. 24. Spații verzi :**

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei 6 din R. G. U. în raport cu funcțiunea clădirii;

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

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

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R. G. U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din parcelă;



- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
  - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
  - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
  - este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>;
- La nivelul zonelor construite protejate se permit:
- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
  - Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

#### **ART. 25. Împrejmuiri :**

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m – 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- pentru locuințe, limitele laterale și limita posterioară se vor realiza din împrejmuiri cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament împrejmuirile vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;



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

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

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Sunt permise împrejuriri din gard viu a grădinilor de față h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției

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

- Sunt permise împrejuriri cu caracter provizoriu a grădinilor de față executate din plasă de sârmă pe stâlpi metalici, h. max. 1,20m

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



## L – Zona de locuinte

### CAP. 1. GENERALITATI

#### **ART. 1. Subzonele functionale**

**Li** - Locuințe individuale aflate in afara zonelor de protectie

**Limi** - Locuințe individuale aflate in zona de protectie a monumentelor istorice

**Lizp** - Locuințe individuale aflate in zonele construite protejate , zone delimitate in baza studiului istoric

#### **ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime

#### **ART. 3. Funcțiunile complementare admise** sunt :

- instituții și servicii de interes genaral;
- activități nepoluante;
- platforme gospodărești;
- spatii verzi amenajate, scuaruri, perdele de protectie
- spatii de joacă si agrement si spatii de odihna



## **CAP. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:**

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii profesionale de tip liberal
- comerț;
- activități nepoluante, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat și completat cu Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994 din 9 august 2018
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1 et, în condițiile respectării Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 , modificat și completat cu Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994 din 9 august 2018
- copertine
- sere/solarii pentru consum propriu;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
- spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- piscine
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

### **ART. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- locuințe cu partiu special care să includă spații pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatură, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectură sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firmă în limita a 35% din suprafața utilă a locuinței
- pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 5 camere de cazare;
- funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150mp ADC suprafața construită desfășurată, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție);
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării funcțiunii de locuință în proporție de minim 30 % din aria construită desfășurată.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;



-se permit realizarea de locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirelor doar cu condiția bransării acestora la rețelele publice de apă potabilă ;

- **oricare din funcțiunile de la art . 4 cu condiția obținerii și a avizului Direcției Judetene pentru Cultura Prahova sau după caz avizul Ministerului Culturii pentru intervențiile asupra imobilelor ce sunt clasate ca monumente istorice;**

- **orice intervenție asupra imobilelor ce sunt clasate ca și monumente istorice se va face doar în baza unui proiect elaborat de către un specialist/expert atestat de Ministerul Culturii în domeniul corespunzător.**

- **oricare din funcțiunile de la art . 4 cu condiția obținerii și a avizului Direcției Judetene pentru Cultura Prahova pentru intervențiile asupra imobilelor ce sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice**

- oricare din funcțiunile de la art . 4 cu condiția obținerii și a avizului Direcției Judetene de Cultura Prahova în zonele de protecție a monumentelor istorice- Subzona **Limi**;

- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția existenței unui studiu geotehnic aprofundat în zonele cu un potențial risc de alunecări de teren , studiu ce va stabili soluțiile tehnice în care se poate construi.

- pentru **subzona Limi și subzona Lizp** gabaritul volumetric al viitoarelor edificii nu trebuie să depășească în plan 12x18m, iar în înălțime 6m la streșină și 15m la coamă. Bine argumentat prin studii de peisaj se pot ridica și construcții care să nu depășească însă 20m înălțime. (în conformitate cu studiul istoric aferent PUG)

-panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

- nu se admit anexe pentru creșterea animalelor decât cu condiția ca acestea să fie de companie;

- orice intervenție asupra uneia din construcțiile cu valoare arhitecturală/ambientală (identificate prin studiul istoric și marcate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare) se va realiza cu avizul Direcției Judetene de Cultura Prahova

#### **ART. 6. Utilizări interzise :**

- unități economice poluante și care generează trafic intens;

- se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de școli/grădinițe și clădiri de cult.

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală a localității;



- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- creșterea animalelor (porcine /bovine/ caprine/ cabaline)

#### **ART. 7. Interdicții temporare :**

- Intervenițiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » până la obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova .

#### **ART. 8. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de servitute a rețelelor tehnico - edilitare;
- orice tip de construcție în zonele improprii de construit- stabilite conform hărților de zonare geotehnice a terenului aprobate – a se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice –Zonificare
- **este interzisă desființarea / demolarea construcțiilor ce sunt clasate ca fiind monumente istorice**

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

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

#### **ART. 9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de a fi o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în proiectarea și amenajarea locuințelor noi se va ține cont de prevederile legate de însorire stipulate în legea nr. 114 / 1996 legea locuinței cât și în **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin OMS nr. 994/2018.**
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea



clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

#### **ART. 10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P. U. G.

#### **ART. 11. Amplasarea față de aliniament:**

- **Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public al Comunei Cornu, ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și limitele parcelelor încadrate în această zonă funcțională.**

- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc);

- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H < D$ ) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru fiecare UTR, astfel :

- UTR 1: distanțele de protecție stabilite de 3- 5 m pentru locuințe și peste 5 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice;

-clădirile noi se recomandă a fi retrase față de aliniament cu minimum 3,00 m pentru locuințe și minimum 5,00 m pentru alte funcțiuni;

- amplasarea noilor clădiri se va stabili în cadrul lotului respectiv evitându-se plasarea la trotuar și crearea unor aliniamente stradale lungi, nespecifice localității (condiție impusă de studiul istoric)

- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

#### **ART. 12. Amplasarea în interiorul parcelei :**

- **suprafața minimă a unei parcele construibile este de 400 mp;**

- se va urmări ca spațiile ocupate de livezi cu fânețe din interiorul ilourilor să se mențină păstrându-se parcelarul actual

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului





Civil și în normele de prevenire a incendiilor;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare (1= min. 3 m);
- retragerea față de limitele laterale va fi de min. 2,00 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterala de minim 3,00 m;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limita laterala de minim 3,00 m
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;

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

### **ART. 13. Accese carosabile:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se va respecta anexa nr. 4 la R. G. U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar - bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
  - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;
  - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
  - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;
  - fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la



un drum public sau privat;

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

- accesese vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

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

- parcelele de colț vor avea accesese din drumul cu trafic cel mai redus;

- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

#### **ART. 14. Accese pietonale:**

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

- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane și în conformitate cu profilele transversale propuse prin PUG

- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

#### **ART. 15. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:**

- toate construcțiile se recomandă a fi racordate la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

- pentru locuințe, în cazul excepțional în care fie capacitatea rețelelor nu permite racordarea, sau acolo unde nu există rețele publice se vor respecta următoarele condiții :



- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m, între fântâni și fose septice - precum și prevederile Codului Civil ;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :
  - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

#### **ART. 16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- realizarea extinderilor sau măriri de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico- edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. și rețele tehnico - edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



### **ART. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :**

- rețelele de apă, de canalizare, de gaze, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

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

#### **ART. 18. Parcelare :**

- pentru divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele se va întocmi PUZ după obținerea avizului de oportunitate a structurii de specialitate. În situația parcelării în 2- 3 loturi, drumul de acces cu caracter semi- public va avea minim 5 m lățime .
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt :
- pentru clădiri înșiruite - front minim la stradă 8 m;
- pentru clădiri izolate sau cuplate - front minim la stradă 12 m;
- **suprafața minimă a parcelei pentru locuințele individuale- 400 mp** conform prezentului regulament
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi și condițiile de asigurare a acceselor obligatorii - art. 13 și 14;
- echipare cu rețele tehnico - edilitare; vezi și art. 15 și 16;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcționii dominante (vezi art. 2):
- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
- pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de reparcelari, care vor stabili condițiile de dezmembrare și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;



### **ART. 19. Înălțimea construcțiilor :**

- pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (vezi art. 3) se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P+2, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor
- pentru locuințe se va accepta un regim de înălțime de maximum Demisol/Subsol+ Parter + Mansarda pentru a se menține nealterat specificul construit al zonei.
- în zona de protecție instituită pentru monumente istorice (**subzona funcționala Limi**), nu se va depăși regimul de înălțime de P+M, iar autorizarea noilor construcții se va face în baza avizului forurilor autorizate - Direcția pentru Cultura Prahova
- în zonele construite protejate ZCP (**subzona funcționala Lizp**), nu se va depăși regimul de înălțime Demisol/Subsol+ Parter + Mansarda
- pentru menținerea nealterată a specificului local, în zonele construite gabaritul volumetric al viitoarelor locuințe nu va depăși în plan 12x18m, iar în înălțime 6,00 m la streșină și 11,00 m la coamă.

### **ART. 20. Aspectul exterior al construcțiilor:**

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectelor construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele protejate, aferente subzonei funcționale **Limi** autorizarea se va face numai după obținerea avizului Direcției Județene de Cultura Prahova
- atât în zonele protejate ale monumentelor istorice (**subzona Limi**) cât și în celelalte zone încadrate în **ZCP (subzona Lizp)** delimitate conform studiului istoric în care există fond construit valoros se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu teșirea unghiului frontonului precum și modele de tip multifrontonat cristalizate în anii 1960-1970. În aceste zone se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șită, țiglă și tablă faltuită. Se interzice utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră) și se va evita folosirea de tablă amprentată imitând țigla sau materiale bituminoase diverse.
- pentru construcțiile existente sau pentru construcțiile noi, amplasate în cadrul zonelor construite protejate ZCP (subzonele funcționale **Lizp**) cât și pentru construcțiile identificate în cadrul studiului istoric ca având valoare istorică și arhitecturală, marcate pe planul de reglementări urbanistice, intervențiile de consolidare, restaurare, extindere, construire și reconstruire se vor face în conformitate cu prevederile



GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova, enumerate în cele ce urmează :

### **Forma și volumetria**

-Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se recomandă forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice, teșiri nejustificate ale pantelor, timpane. Streșinile vor fi cât mai largi (80-120 cm) nu numai pentru a se încadra în specificul local ci și pentru a asigura protecție împotriva intemperiilor, diminuând afectarea fațadelor de către factorii climatici (ploi, vânturi etc). Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 5%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală. Acestea se pot folosi acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi) îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal.

- În funcție de tipul învelitorii, panta va avea între 30°-40°(pentru învelitoare din tablă sau țiglă) și între 35°-45° (pentru învelitoare din șită sau șindrilă). Panta crescută a acoperișului de șindrilă generează o suprafață utilă mai mare a mansardei. Se va păstra sau prelua raportul volumetric specific clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe o diferență de minim 50 cm între înălțimea clădirii principale și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite ca înălțimea clădirilor construite ca anexă să depășească înălțimea clădirii principale. Suprafața lucarnelor va ocupa maxim 15% din suprafața pantei pe care sunt amplasate. Acestea vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să rezulte o imagine în armonie cu cea specifică locului și să nu constituie un element discrepant vizibil din drum sau din puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

-Decoratiunile acolo unde este cazul, se vor prelua într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15% din suprafața învelitorii. Se are în vedere că aceste panouri nu trebuie să acopere total învelitoarea, caz în care ajunge să se substituie total acesteia și să altereze imaginea de ansamblu a clădirii.

- Învelitoarea poate fi din materiale lemnoase (șită, șindrilă), tablă plană dar nu zincată sau țiglă ceramică. În cazul învelitorii de șită sau șindrilă se recomandă dimensiunile și modelele locale

-În cazul în care construcția are podul locuibil, învelitoarea se va executa respectând și necesitățile de izolare termică a spațiului interior.

-Pentru cromatica învelitorii se recomandă paleta de culori a materialelor



naturale: țiglă ceramică – maro roșcat, tablă plană – culori gri neutru sau brun închis, material lemnos – culoare natur. Nu se recomandă culorile stridente și nuanțele saturate.

### **Conformatia ferestrelor**

-Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale, și anume înălțimea golului va fi mai mare decât lățimea (în general 2/3 din înălțime). Se poate folosi geamlâcul cu ochiuri de mici dimensiuni, 25 cm x 35 cm ca închidere a prispelor sau a foișoarelor și ca posibilitate de vitrare pe suprafețe foarte mari.

-Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii sau inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).

### **ELEMENTE DE FATADA**

#### **Prispa**

-Se recomandă preluarea elementului tradițional - prispa sau foișorul, cu o tratare modernă, ca registru specific al fațadei. Parapetul se va realiza din lemn, din zidărie sau din panouri rezistente la mediul exterior și va respecta prin proporții, formă și conformare specificul local. Nu se recomandă balustrade din baluștri sau bârne orizontale din lemn.

-Se recomandă o abordare echilibrată și rezervată în preluarea elementelor decorative din arhitectura tradițională, cu excepția acelor a căror simbolistică s-a păstrat. Pot fi preluate și reinterpretate detaliile care marchează registrele clădirii: profil de streășină, profil de cornișă, profil de brâu, pazia etc.

#### **Stresinile, burlanele și jgheburile**

-Streășina are rol de umbrire și de protecție și se va realiza conform specificului local (ca formă și elemente de decorație). Ca dimensiune, streășina va fi de cel puțin 80 cm. Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției. Nu se recomandă elemente din material plastic. Soluțiile de scurgere ale apelor pluviale trebuie să propună un număr cât mai mic de burlane aparente pe fațade. Se pot folosi, acolo unde este cazul, lanțuri care să direcționeze scurgerea apelor pluviale.

-Se vor prelua acele elemente caracteristice și valoroase pentru specificul în care se integrează.

#### **Materialele pentru finisaje**

-Se recomandă finisaje din materiale naturale locale: lemnul sau varul.

-Nu se recomandă ca finisaje exterioare placările ceramice pentru pereți și soclu, cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.) sau placaje din materiale



Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.

-Se va păstra culoarea naturală a pietrei iar dispunerea se va face utilizând modelul tradițional.

### **Culorile**

-Se recomandă folosirea albului sau tonuri slabe de alb-gri sau alb-bej. Pentru protejarea lemnului de pe fațadă se vor folosi baițuri sau vopseluri (de preferință pe bază de apă), în tonuri de maro-cenușiu.

-Zidurile tencuite vor fi zugrăvite cu alb sau tonuri slabe de alb-gri sau alb-bej.

-Lemnul de pe fațadă va avea un finisaj fie folosind baițuri, fie vopseluri (de preferat pe bază de apă) în tonuri de maro-cenușiu. Nu se vor folosi culori tari, contrastante.

### **Materiale pentru finisaje**

Se vor folosi finisaje adecvate funcțiunii. Nu este necesară replica-rea finisajelor tradiționale decât în cazul funcțiunilor civile (școli, centre culturale etc.). În acest caz se respectă recomandările de la subcapitolul privitor la construcțiile cu gabarit mic sau mediu.

- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

- conformarea construcțiilor- volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisajele exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul plin- gol (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; se vor evita culorile reci (verde, albastru)

-se recomanda ca proiectele pentru construcțiile noi din zona functionala destinata locuintelor sa preia tipurile de volumetrie si elementele decorative traditionale, specifice localitatii sa tina seama de prevederile si recomandarile cuprinse in





## **GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova, prezentate mai sus.**

- pantele acoperisurilor locuințelor vor fi cuprinse între 30° și 45° pentru conservarea specificului arhitectural local
- împrejmuirea construcției se va conforma astfel încât să o pună în valoare pe aceasta, cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton.
- **se interzice** folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

### Recomandări :

- se recomandă ca amplasarea unităților externe ale aparatelor de aer condiționat și ventilație să nu se facă pe fațada principală;
- se recomandă ca rețelele și conductele aparente cât și contoarele să fie eliminate de pe fațade.
- este recomandat ca boilerile sau rezervoarele panourilor solare să fie instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din spațiul public;
- se recomandă ca panta maximă a acoperisurilor să fie de 45% ;

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

### Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape.
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.



## SECȚIUNEA III

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ART. 21. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scările de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc.

#### **POT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei de Locuințe**

**Limi**– subzona locuințe individuale aflate în zona de protecție a monumentelor istorice - **20%**

**Lizp** - Locuințe individuale aflate în zonele construite protejate, zone delimitate în baza studiului istoric - **30%**

**Li** - Locuințe individuale aflate în afara zonelor construite protejate - **40%**

#### **ART. 22. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

#### **CUT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei de Locuințe**

**Limi**– subzona locuințe individuale aflate în zona de protecție a monumentelor istorice - **0,5**

**Lizp** - Locuințe individuale aflate în zonele construite protejate, zone delimitate în baza studiului istoric - **0,7**

**Li** - Locuințe individuale aflate în afara zonelor construite protejate - **0,9**



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

### **ART. 23. Parcaje :**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R. G. U. ;
- **nu se vor autoriza construcții de locuințe noi care să nu fie prevăzute cu minimum 1 loc de parcare / unitate locativă.**
- **nu se vor autoriza construcții de garaje la limita aliniamentului**

### **ART. 24. Spații verzi :**

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei 6 din R. G. U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R. G. U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din parcelă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

### **ART. 25. Împrejurimi :**

- pentru clădirile cu caracter public, împrejurimile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
  - pentru locuințe, limitele laterale și limita posterioară se vor realiza din împrejurimi cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament împrejurimile vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.
- aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;



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

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

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

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Sunt permise împrejuriri din gard viu a grădinilor de față h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției

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

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

## **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

-amplasarea oricarui obiectiv de investitii se va face fără prejudicierea salubritatii și a ambientului, spațiilor de odihnă și recreere, fara prejudicierea confortului și stării de sănătate a populației;

-se vor respecta regimul de protecție specială a zonelor de interes turistic de agrement, a monumentelor istorice, a ariilor protejate și monumentelor naturii;

-se vor lua masuri specifice de optimizare a densității de locuire concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, parcurilor, aliniamentelor de plantații, perdelelor de protecție, etc;

-se vor reglementa prin studii de specialitate circulația autovehiculelor generatoare de disconfort în anumite zone cu funcție predominantă de locuit, odihnă și recreere;

-se vor adopta la nivel local măsuri obligatorii, pentru toate persoanele fizice sau juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea clădirilor, curților împrejurimilor acestora a spațiilor verzi dintre clădiri;

-măsuri pentru inițierea și dezvoltarea canalizării stradale.

-se vor lua măsuri pentru punerea în aplicare a propunerilor planului urbanistic cu privire la amenajarea și dezvoltarea parcurilor, zonelor verzi,



plantațiilor de aliniament și de protecție a zonelor de agrement și odihnă și controlul permanent al întreținerii acestora. De asemenea, se vor iniția la nivel local acțiuni de informare, educare și participare a comunităților la programele de protecție a mediului.

**-Studiul Arheologic de fundamentare aferent PUG a atestat faptul ca pe raza UAT Cornu nu sunt identificate situri arheologice. In cazul descoperirii intamplatoare a unor materiale arheologice potrivit OG nr. 43/2000 proprietarul are obligatia sa informeze in termen de 72 de ore Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Prahova si Directia Judeteana pentru Cultura Prahova.**

**- in cazul in care in timpul executiei unor lucrari de construire se vor identifica materiale arheologice (bunuri mobile), lucrarile vor fi oprite atat timp cat va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor.**

**- este interzisa desfiintarea / demolarea constructiilor ce sunt clasate ca fiind monumente istorice**

**- orice interventie asupra imobilelor ce sunt incadrate ca si monumente istorice se va face doar in baza unui proiect elaborat de catre un specialist/expert atestat de Ministerul Culturii in domeniul corespunzator.**

**- orice interventie asupra imobilelor ce sunt incadrate ca si monumente istorice se va face doar in baza avizului Directiei Judetene pentru Cultura**

**- pentru subzona Limi (zona de protectie a monumentelor istorice) si subzona Lizp (zona construita protejata) gabaritul volumetric al viitoarelor edificii nu trebuie să depășească în plan 12x18m, iar în înălțime 6m la streșină și 15m la coamă. Bine argumentat prin studii de peisaj se pot ridica și construcții care să nu depășească in sa 20m înălțime. (in conformitate cu studiul istoric aferent PUG**

**- pentru constructiile existente sau pentru constructiile noi, amplasate in cadrul zonelor construite protejate ZCP (subzonele functionale Lizp) cat si pentru constructiile identificate in cadrul studiului istoric ca avand valoare istorica si arhitecturala, marcate pe planul de reglementari urbanistice, interventiile de consolidare, restaurare, extindere, construire si reconstruire se vor face in conformitate cu prevederile**

**G H I D U L U I D E A R H I T E C T U R Ă P E N T R U Î N C A D R A R E A Î N S P E C I F I C U L L O C A L D I N M E D I U L R U R A L - Z O N A P R A H O V A S U B C A R P A T I C Ă – avizat la nivelul Consiliului Judetean Prahova, ce au fost redacte la ART.20 – Aspectul exterior al constructiilor :**



## **L/IS – Zona mixta – locuinte, institutii si servicii**

### **CAP. 1. GENERALITATI**

#### **ART. 1. Subzonele functionale**

**Li/IS** – Subzona mixta locuinte individuale institutii si servicii

**Lc/IS** – Subzona mixta locuinte colective institutii si servicii

**Li/IS/zp** – Subzona mixta locuinte individuale institutii si servicii aflate in zona construita protejata

#### **ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuințe individuale si colective
- institutii, servicii si echipamente publice

#### **ART. 3. Funcțiunile complementare admise** sunt :

- activități nepoluante;
- platforme gospodărești;
- spatii verzi amenajate, scuaruri, perdele de protectie
- spatii de joacă si agrement si spatii de odihna

### **CAP. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:**

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- locuințe colective cu regim mic de înaltime;
- servicii profesionale de tip liberal
- construcții administrative ( sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (grădinițe, scoli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sanatate (dispensar medical, farmacie, cresa, azil batrani);
- construcții de cultura (cămîn cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare ( filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);



- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc) ;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de productie pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- activități nepoluante, conform Ordinului Ministerului Sanatati nr. 119/2014 modificat si completat cu Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 994 din 9 august 2018
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1 et, în condițiile respectării Ordinului Ministerului Sanatati nr. 119/2014 , modificat si completat cu Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 994 din 9 august 2018
- sere/solarii pentru consum propriu;
- parcaje;
- garaje (la sol, subsol sau demisol)
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și stationare auto);
- spații verzi amenajate pentru joaca și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

#### **ART. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 5 camere de cazare;
- nu se admit anexe pentru creșterea animalelor decat cu conditia ca acestea sa fie de companie;
- se permite conversia locuințelor în construcții de prestari servicii sau comert , parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare si de a nu fi poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aiba program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie);
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție speciala: unitati medicale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, crese, grădinițe, scoli, se asigura o zona de protecție sanitară față de locuințe, respectiv fata de arterele de circulație cu trafic intens, stabilite in conformitate cu legislatia in vigoare



- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- pentru orice tip de construcție în zonele cu risc de alunecare a terenului se va solicita un studiu geotehnic aprofundat

#### **ART. 6. Utilizări interzise :**

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de școli/grădinițe și clădiri de cult.
- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală a localității;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refozabile;
- creșterea animalelor (porcine /bovine/ caprine/ cabaline)
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public.

#### **ART. 7. Interdicții temporare :**

- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite, identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de către Direcția Județeană de Cultură Prahova .
- oricare din construcțiile admise, în zonele cu risc la alunecări de teren, zonele improprii de construit și zonele inundabile stabilite prin studiile de





specialitate (studiile de fundamentare) și preluate în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice -zonificare .

- Interdicția de construire poate fi ridicată doar în următoarele situații:

1. Dacă au fost realizate lucrări de intervenție specifice , realizate în baza unor proiecte de specialitate care au dus la înlăturarea riscurilor naturale existente.

2. Dacă au fost efectuate investigații geotehnice și hidrogeologice de mare detaliu care au schimbat încadrarea zonei de risc pentru terenul respectiv, deoarece informațiile preluate din studiile de fundamentare sunt generale și orientative, fiind obținute pe baza unor prospecțiuni preliminare

poate până la elaborarea unor studii de specialitate (studiu geotehnic aprofundat, studiu hidro-geotehnic, etc.) bazate pe foraje în zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren și zonelor bune de construit cu amenajări speciale, conform studiului geotehnic și executarea lucrărilor de amenajare pentru eliminarea riscului

#### **ART. 8. Interdicții permanente:**

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

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

- orice tip de construcție în zonele improprii de construit- stabilite conform hartilor de zonare geotehnice a terenului aprobate – a se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice -Zonificare

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

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

#### **ART. 9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de a fi o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

- în proiectarea și amenajarea locuințelor noi se va ține cont de prevederile legate de însorire stipulate în legea nr. 114 / 1996 legea locuinței cât și în **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin OMS nr. 994/2018.**

-În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea



clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

- pentru construcțiile administrative și financiar - bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
- pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine);
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se recomandă respectarea orientării nord- sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;

#### **ART. 10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P. U. G.

#### **ART. 11. Amplasarea față de aliniament:**

**- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public al Comunei Cornu, ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și limitele parcelelor încadrate în această zonă funcțională.**

- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H < D$ ) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru fiecare UTR ;
- clădirile noi se recomandă a fi retrase față de aliniament cu minimum 3,00 m pentru locuințe și minimum 5,00 m pentru alte funcțiuni;
- pentru construcțiile existente se va păstra aliniamentul existent;

#### **ART. 12. Amplasarea în interiorul parcelei :**

- **suprafața minimă a unei parcele construibile este de 400 mp;**
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și în normele de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să



fie egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare

- retragerea față de limitele laterale va fi de min. 2,00 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterala de minim 3,00 m;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limita laterala de minim 3,00 m
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- în cazul în care exista o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- anexele se pot alipi clădirilor existente;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

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

### **ART. 13. Accese carosabile:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se va respecta anexa nr. 4 la R. G. U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar - bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
  - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;
  - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
  - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;
  - fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
  - caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în



vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

- accesese vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesese din drumul cu trafic cel mai redus;
- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

#### **ART. 14. Accese pietonale:**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane și în conformitate cu profilele transversale propuse prin PUG
- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.



## Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

### **ART. 15. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:**

- toate construcțiile se recomandă a fi vor racordate la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care fie capacitatea rețelelor nu permite racordarea, sau acolo unde nu există rețele publice se vor respecta următoarele condiții :
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m, între fântâni și fose septice - precum și prevederile Codului Civil ;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :
- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

### **ART. 16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- realizarea extinderilor sau mărirea de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărirea a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico- edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. și rețele tehnico - edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995



privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.

#### **ART. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :**

- rețelele de apă, de canalizare, de gaze, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și ineseizabile;

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

#### **ART. 18. Parcelare :**

- pentru divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele se va întocmi PUZ după obținerea avizului de oportunitate a structurii de specialitate. În situația parcelării în 2- 3 loturi, drumul de acces cu caracter semi- public va avea minim 5 m lățime .
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

#### **1. pentru institutii, servicii si echipamentele publice :**

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min. 400 mp;



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

**2. pentru construcții destinate turismului:**

a. deschidere la strada - min. 15 m;

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

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

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

**3. pentru locuințe individuale:**

- pentru clădiri înșiruite - front minim la stradă 8 m;

- pentru clădiri izolate sau cuplate - front minim la stradă 12 m;

- **suprafața minimă a parcelei pentru locuințele individuale- 400 mp** conform prezentului regulament

**4. pentru locuințe colective:**

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min. 750 mp;

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi și condițiile de asigurare a acceselor obligatorii - art. 13 și 14;

- echipare cu rețele tehnico - edilitare; vezi și art. 15 și 16;

- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art. 2):

- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;

- pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de reparcelari, care vor stabili condițiile de dezmembrare și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;

**ART. 19. Înălțimea construcțiilor :**

- se va corela cu reglementările privind CUT pentru fiecare subzona din cadrul zonei de locuințe;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art. 2) se va accepta un regim de înălțime de maxim P+3E(13m la cornisa), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;

- pentru locuințele individuale se va accepta un regim de P, P+2E,



în mod excepțional P+2+M, cu condițiile de la punctul precedent;

- pentru locuințele colective se va accepta un regim de , P+3,
- Se recomanda limitarea gabaritului volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care să nu depășească în plan 12x12 m, iar în înălțime 6 m la streșină și 12 m la coamă.

#### **ART. 20. Aspectul exterior al construcțiilor:**

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu teșirea unghiului frontonului precum și modele de tip multifrontonat cristalizate în anii 1960- 1970; în aceasta zona funcționala se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șită, țiglă și tablă plană tip lindab.
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :
- conformarea construcțiilor- volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decorațiunile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- materialele de construcție pentru finisajele exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, albastră).
- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; se vor evita culorile reci (verde, albastru)
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor ( rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;





- nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

Recomandari :

- se recomanda ca amplasarea unitatilor externe ale aparatelor de aer condiționat și ventilatie sa nu se faca pe fațada principala;
- se recomanda ca rețelele și conductele aparente cat și contoarele sa fie eliminate de pe fațade.
- este recomandat ca boilerile sau rezervoarele panourilor solare sa fie instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din spatiul public;
- se recomanda ca panta maxima a acoperisurilor sa fie de 45% ;

- Împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton.

- Se recomanda consultarea de catre arhitectul proiectant a

**GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova, anexa la prezentul regulament**

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

Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape.
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.



## **SECȚIUNEA III**

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 21. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc.

#### **POT maxim pentru subzona funcțională din cadrul Zonei de Mixte Locuințe/Instituii și Servicii**

Li/IS – Subzona mixtă locuințe individuale instituii și servicii– **40%**

Lc/IS – Subzona mixtă locuințe colective instituii și servicii– **35%**

#### **ART. 22. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

#### **CUT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei Zonei de Mixte Locuințe/Instituii și Servicii**

Li/IS – Subzona mixtă locuințe individuale instituii și servicii– **1,2%**

Lc/IS – Subzona mixtă locuințe colective instituii și servicii– **1,5%**



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

### ART. 23. Parcaje :

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

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R. G. U. ;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent



	drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;

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

- nu se vor autoriza construcții de locuințe noi care să nu fie prevăzute cu minimum 1 loc de parcare / unitate locativă.

- nu se vor autoriza construcții de garaje la limita aliniamentului

#### **ART. 24. Spații verzi :**

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei 6 din R. G. U. în raport cu funcțiunea clădirii;

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

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații,	15%



agentii, fonduri, sedii de birouri)	
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	10%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajari sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R. G. U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din parcelă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

#### **ART. 25. Împrejmuiri :**

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m – 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard



viu;

-împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de maxim 2,00 m;

- pentru locuințe, limitele laterale și limita posterioară se vor realiza din împrejmuiri cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament împrejmuirile vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.

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

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

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

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

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Sunt permise împrejmuiri din gard viu a grădinilor de fațadă h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției

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

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



## **SP- Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement**

### **CAP. 1. GENERALITATI**

Aceasta zona este reprezentata de spațiile verzi publice de folosință generala, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, parcuri ), cu acces limitat (amenajari pentru sport), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva alunecarilor de teren și de protecție impotriva nocivitatilor).

#### **ART. 1. Subzonele functionale**

**SPv-** subzona spatii verzi amenajate

**SPsa-** subzona sport si agrement

**SPp-** subzona plantatii de protectie

#### **ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

spații plantate destinate recreerii, protecției si activitatilor sportive

#### **ART.3. Funcțiunile complementare admise :**

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite etc.
- construcții anexe
- servicii publice, comerț, alimentație publică, echipamente tehnico-edilitare, circulații, mobilier urban
- monumente de for public

### **CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei functionale :**

##### **SPpg- subzona parcuri si gradini publice**

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihna
- statui, sculpturi si monumente de for public
- oglinzi de apa;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;



- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zona de agrement;
- mobilier urban
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement și parc
- piste pentru biciclete
- parcaje
- rețele tehnico-edilitare

#### **SPsa- subzona sport și agrement**

- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite,
- săli de sport cu anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă,
- terenuri de sport.
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- servicii publice, comerț, alimentație publică;
- oglinzi de apă;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare
- circulații carosabile și pietonale, parcaje
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

#### **SPpp- subzona plantării de protecție**

- plantații de aliniament și de protecție între zonele funcționale incompatibile, pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor de infrastructură majore și în zonele cu interdicții datorită studiului geotehnic.





#### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la art . 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996 și a Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui studiu geotehnic aprofundat în zonele cu risc de alunecări ale terenului.
- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția respectării servituților și a zonelor de protecție instituite conform legii.
- orice intervenție asupra siturilor naturale necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legii nr. 137u / 1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor,
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

#### **ART.6. Utilizări interzise :**

- locuințe;
- unități industriale și agricole
- nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă

#### **ART.7. Interdicții temporare :**

- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.
- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin « Studiul de fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de către Direcția Județeană de Cultură Prahova .

#### **ART.8. Interdicții permanente :**

- orice fel de construcție în zonele: împădurite, zonele cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren, zonele improprii de construit conform studiului geotehnic, zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico- edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă- canal;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de



protecție a mediului în vigoare.

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

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

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

#### **ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :**

Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi luate măsuri de protecție împotriva insoririi excesive după cum urmează:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

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

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

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

#### **ART.10. Amplasarea față de drumurile publice :**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P. U. G.

#### **ART.11. Amplasarea față de aliniament :**

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor.

#### **Art.12. Amplasarea în interiorul parcelei :**

- plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile



de desfasurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața spațiului verde respectiv.

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

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

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

-plantarea arborilor se va face la minim 5,00 m față de construcții.

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

### **ART. 13. Accese carosabile:**

- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate accese carosabile ocazionale pentru întreținerea plantațiilor și intervenția pompierilor în caz de incendii.

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

### **SPsa- subzona sport și agrement**

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

- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

### **SPpg- subzona parcuri și grădini publice**

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

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



#### **ART.14. Accese pietonale :**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :
- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii ;
- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

##### **ART.15. Racordarea la rețele tehnico- edilitare existente:**

- echiparea tehnico- edilitară a spațiilor plantate amenajate se va face prin racord la rețeaua edilitară existentă

##### **ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare :**

- în spațiile plantate amenajate se pot realiza rețele tehnico- edilitare pentru întreținerea spațiilor verzi, prin grija Primăriei Cornu.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare sau din motive tehnice obiective).



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

### **ART.18. Parcelare :**

- pentru realizarea indicilor de suprafață verde normată, Comuna Cornu va putea achiziționa teren pentru a atinge acest deziderat
- persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- suprafața pentru parcuri și spații de joacă va fi de minim 500mp; suprafața pentru amplasarea dotărilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp dimensiunile minime 20m x 40 m;
- condițiile de construibilitate sunt:
  - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
  - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

### **ART.19. Înălțimea construcțiilor :**

- pentru construcțiile ce în conformitate cu prezentul regulament se pot realiza în interiorul parcurilor înălțimea maximă admisă nu va depăși 3,50 m la cornisa și 5,50 m la coama , regim maxim de înălțime propus Parter;
- pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activităților de recreere conform necesităților funcționale, condiția fiind ca înălțimea tribunelor să nu depășească 12m
- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă distractivă și agrement este nelimitată;

### **ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :**

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;
- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- Se recomandă consultarea de către arhitectul proiectant a

**GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova, anexa la prezentul regulament**



## SECȚIUNEA III

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ART. 21. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scările de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

**POT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement**

**SPv-** subzona spații verzi amenajate – **10%**

**SPsa-** subzona sport și agrement - **50%**

**SPp-** subzona plantării de protecție - **0%**

#### **ART. 22. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

**SPv-** subzona spații verzi amenajate – **0,1**

**SPsa-** subzona sport și agrement - **1**

**SPp-** subzona plantării de protecție - **0**



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

### ART.23. Parcaje :

- necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spațiu verde ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr- 5 din R. G. U. ;
  - pentru toate categoriile de construcții și amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției;
  - Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.
- numar minim de locuri de parcare recomandat :

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

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

### ART. 24. Spații verzi :

- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;



- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbori;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole;

#### **ART. 24. Împrejmuiri :**

- împrejmuirile vor fi transparente, posibil decorative, și vor avea maxim 1,80 m înălțime, după caz cu soclu opac de maxim 0,40 m dublate de gard viu;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 - 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fașiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii





## **CC- Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente**

### **CAP. 1. GENERALITATI**

#### **ART. 1. Subzonele functionale**

- CCr - căi rutiere (UTR 1- 13)
- CCf – cai ferate (UTR 13)

#### **ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

este de: construcții și amenajări pentru căi de comunicații .  
-zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

#### **ART. 3. Funcțiunile complementare admise**

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art. 18 și art. 20 din R. G. U. ,

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot autoriza cu avizul autoritatilor competente :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.



## **CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor functionale :**

#### **CCr** – subzona căi rutiere

- circulații carosabile, intersecții la nivel, trotuare, alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantații de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, etc), lucrări de terasament;
- unități ale întreprinderilor de transport teritoriale.
- orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

#### **CCf** – subzona căi ferate

construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare;

- stație de cale ferată;
- gara;
- spații administrative aferente căii ferate;
- comerț;
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;
- plantații de protecție, parapeti de protecție;
- circulație rutieră, circulație pietonală, santuri, rigole parcaje, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugiu pentru călători, mobilier urban (cos de gunoi, banci,etc), lucrări de terasament;

### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

#### **CCr** – subzona căi rutiere

- autorizația de construire se va elibera cu condiția respectării profilelor stabilite prin PUG
- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale ;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile



administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;

-sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus

-realizarea drumurilor se va face respectand normele si legislatia din domeniu;

-traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;

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

- oricare din functiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;

- pista de biciclisti propusa in lungul DN 1 va avea 2 fire (in frontul estic) si 2 m latime; in lungul drumurilor judetene DJ 101R si DJ 205G, pistele de biciclisti vor avea un singur fir (de fiecare parte a strazii), de 1 m latime.

#### **Recomandari privind publicitatea stradala :**

-pe trotuarele/spatiile pietonale cu o latime de cel putin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, avand ca scop promovarea comerciala, comunicarea de tarife sau actiuni promotionale, specifice activitatii desfasurate de beneficiarul publicitatii, in urmatoarele conditii:

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

b) amplasarea panoului este permisa numai in dreptul spatiului destinat activitatii care face obiectul publicitatii si numai pe durata programului zilnic de functionare a acestuia;

-pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;

-pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;

-panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;

-in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;

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

-de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevazute de



legislatia in vigoare privind regimul drumurilor, in cadrul zonei de protectie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, in urmatoarele conditii:

- a) la minimum 2,50 m inaltime de la sol, pentru panourile cu suprafata utila mai mare de 2,50 mp per fata;
- b) cu distanta de minimum 50,00 m intre 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;
- c) in afara curbelor cu vizibilitate redusa;
- d) la minimum 100,00 m fata de intersecțiile semaforizate;

-adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;

-chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;

-bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;

- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;

- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;

- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;

- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;

- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;

-este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:

- a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;
- b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
- c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;

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



### **CCf** – subzona căi ferate

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care sunt incluse atât în zona de siguranță (20,00m din axul căii ferate de o parte și de alta a acesteia) cât și în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00m de o parte și de alta a căii ferate), se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. , al sucursalei Regionalei de Căi Ferate București și anume :

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

### **ART.6. Utilizări interzise :**

#### CCr – subzona căi rutiere

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

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

#### CCf – subzona căi ferate

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

d) amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar , fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regiului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță după caz.

e) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau



albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.

#### **ART.7. Interdicții temporare :**

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG în U. T. R 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

#### **ART.8. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico- edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

- se va respecta zona de protecție sanitară și servituțiile legal instituite, evidențiate în planurile din P. U. G. ;

- se interzice construirea de orice fel in zona de siguranta a caii ferate. In prezentul regulament prin zona de siguranta a caii ferate se intelege fasia de teren de 20 m din axul liniilor ferate de o parte si de alta a acestora- desfasurata in lungul liniilor de cale ferata.

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

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

#### **ART. 9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- nu e cazul:

#### **ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare,



ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;

ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria drumului, astfel :

- în afara localităților - fâșiile de teren între marginile

exterioare fâșiei de siguranță și axul drumurilor au următoarele latimi:

- 22 m. din ax - la DN ;

- 20 m. din ax - la DJ;

- 18 m. din ax - la DC;

Aceste terenuri rămân în gospodăria acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

- în intravilanul localității - lățimea zonei străzii este stabilită prin prospecte.

### **ART.11. Amplasarea față de aliniament :**

- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 26 m pentru drumurile naționale, de minim 24 m pentru drumurile județene și de minim 20 m pentru drumurile comunale.

- în sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fascia de teren, indiferent de proprietar, cu lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a căii ferate. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Regiei Autonome - SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

### **ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei :**

- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate;

- amplasarea panourilor publicitare se va face în baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocării unor perspective interesante și pentru a nu stănjeni circulația și vizibilitatea panourilor cu semne de circulație.

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

### **ART.13. Accese carosabile :**

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

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă



etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții,
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- în zonele adiacente DN 1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundăturile cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;

#### **ART.14. Accese pietonale :**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

#### **ART.15. Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente :**

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderi prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :
  - prelungască rețeaua existent (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

#### **ART.16. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:**

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparținând domeniului public;
- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico- edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții publice, etc și rețele tehnico- edilitare necesare





funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

#### **ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :**

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunuri din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;
- rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere se fac conform art. 16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

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

#### **ART.22. Parcaje :**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale - vezi anexa 4 din R. G. U. ) necesita parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător).

#### **ART.23. Spații verzi :**

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de- a lungul căilor



de circulație prevăzute prin prospecte.

- pentru construcții specificate de la art. 2 și 3, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R. G. U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 20% din parcelă sau conform studiului de impact;

#### **ART.24. Împrejmuiri:**

- nu este cazul.



## **DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA**

### **GENERALITĂȚI**

#### **ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

- DS - terenuri ce au destinație specială.

În cadrul subzonei funcționale vor fi incluse terenuri aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale;

**ART.2. Funcțiunea dominantă** a zonei este de construcții și amenajări cu caracter special definite în condițiile legislației în vigoare (HG 525/27 din 1996 și Ordinul MDRAP nr. 2212/2391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/4192018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special)

#### **ART.3. Funcțiunile complementare** admise :

- amenajări, construcții, instalații și echipamente necesare desfășurării activității de bază

### **SECȚIUNE I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :**

- orice construcții și amenajări conform art. 2;  
- lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea.

#### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la art. 4, în condițiile respectării Ordinului MDRAP nr. 2212/2391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/4192018  
- autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a



deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

**ART.6. Utilizări interzise :**

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la art. 4. Si art. 5

**ART.7. Interdicții temporare :**

- nu este cazul

**ART.8. Interdicții permanente :**

- nu este cazul

### **18.3. SECȚIUNE II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

**ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- nu e cazul;

**ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se recomandă respectarea prospectelor străzilor prevăzute prin P. U. G.

**ART.11. Amplasarea față de aliniament :**

- nu este cazul

**ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:**

- conform legislației specifice pentru zonele cu destinație specială

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

**ART.13. Accese carosabile:**

- conform legislației specifice pentru zonele cu destinație specială

**ART.14. Accese pietonale:**

- conform legislației specifice pentru zonele cu destinație specială



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

### **ART.15. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:**

- conform legislației specifice pentru zonele cu destinație specială

### **ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare:**

- conform legislației specifice pentru zonele cu destinație specială



## **TH - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

### **GENERALITĂȚI**

#### **ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

- TH - terenuri permanent sub ape.

ALBIA MINORĂ ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ PERMANENT SAU TEMPORAR CU APĂ, CARE ASIGURĂ CURGEREA NESTINGHERITĂ, DIN MAL ÎN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE.

ALBIA MAJORĂ ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABILĂ DIN VALEA NATURALĂ A UNUI CURS DE APĂ.

#### **ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:**

construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

#### **ART.3. Funcțiunile complementare admise :**

- lucrări de poduri și modernizări de poduri.

### **SECȚIUNE I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :**

- orice construcții și amenajări conform art. 2;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren;
- lucrări de poduri și modernizări de poduri.

#### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la art. 4, în condițiile respectării art. 7 din R. G. U. . Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării Legii apelor nr. 107/1996;
- autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.



**ART.6. Utilizări interzise :**

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la art. 4.

**ART.7. Interdicții temporare :**

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

**ART.8. Interdicții permanente :**

- orice construcție în zonele de protecție de- a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2; - modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, înscrși în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

## **SECȚIUNE II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

**ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :**

- nu e cazul;

**ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P. U. G.

**ART.11. Amplasarea față de aliniament :**

- se face în condițiile art. 8 (regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent: (cursurile de apă);

**ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:**

- conform normelor specifice.



## Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### **ART.13. Accese carosabile:**

- nu este cazul. ;

### **ART.14. Accese pietonale:**

- nu este cazul;

## Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

### **ART.15. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:**

- nu este cazul

### **ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare:**

- nu este cazul

### **ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- domeniul public este construit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ- teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesezabile.



Intocmit  
Urb. Vladimir Cazan