



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL

(UTR 2-13)

COMUNA CORNU, JUDETUL PRAHOVA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - UTR 2-13 (REGLEMENTEAZA TERITORIUL INTRAVILAN AL COMUNEI CORNU CU EXCEPTIA UTR 1 ZONA CENTRALA)

ZONIFICAREA TERITORIULUI ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele funcționale din Regulamentul Local de Urbanism sunt puse în evidență în plansa nr. 3 – Reglementări urbanistice.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Comuna CORNU are următoarele zone și subzone funcționale :

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

Subzone:

Li - Locuințe individuale aflate în afara zonelor de protecție

Limi - Locuințe individuale aflate în zona de protecție a monumentelor istorice

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

L/A - ZONA MIXTA PENTRU LOCUINTE DE VACANȚA ȘI AGROTURISM

Subzone:

L/A v - Locuințe de vacanță

L/A a - Locuințe și agroturism

L/IS – ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS/ID – ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE



SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE

Subzone:

SPv - subzona spații verzi amenajate;

SPsa - subzona sport și agrement;

SPp - subzona plantații de protecție.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Subzone:

GCc - cimitire;

GCs - salubritate.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ

Subzone:

TEaa - subzona construcții aferente alimentării cu apă;

TEse - subzona stație epurare ape uzate ;

TEch - subzona centrale hidroelectrice.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Subzone:

CCr - căi rutiere;

CCf - căi ferate.

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA

TH - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE



PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L- ZONA PENTRU LOCUINTE

GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- Li** - Locuințe individuale aflate în afara zonelor de protecție
- Limi** - Locuințe individuale aflate în zona de protecție a monumentelor istorice
- Lizp** - Locuințe individuale aflate în zonele construite protejate , zone delimitate în baza studiului istoric

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă de locuit, compusă din :

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime.

ART. 3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii de interes general;
- activități nepoluante;
- platforme gospodărești;
- spații de joacă și agrement și spații de odihnă;
- parcaje;
- garaje (la sol, subsol sau demisol);
- rețele tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I

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 cu modificările și completările ulterioare ;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1E, în condițiile respectării Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;



- copertine
- sere/solarii pentru consum propriu;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare 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 adecvat;
- orice tip de construcție și amenajare care are drept scop limitarea riscurilor naturale existente.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții :

- locuințe cu partiu special care să includă spații pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma 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, 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 suprafața construită desfășurată.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- se permite 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 Județene 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 conform prevederilor legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.**



- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția obținerii și a avizului Direcției Județene pentru Cultură Prahova pentru intervențiile asupra imobilelor ce sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice;
- 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 baza cărora se va putea construi.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării **profilului transversal tip 1-1** și a obținerii acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri București pentru amplasarea de investiții în **zona drumului național – DN 1**;
- pentru proiectarea și realizarea obiectivelor propuse în vecinătatea cursurilor de apă se vor respecta prevederile Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și prevederile HG 930/2005 cu privire la zonele de protecție a cursurilor de apă.
- 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 proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile cu valoare arhitecturală/ambientală (identificate prin studiul istoric și marcate în plansa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare) se va realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova;
- construcțiile cu valoare arhitecturală/ambientală (identificate prin studiul istoric și marcate în plansa 3. Reglementări urbanistice-zonificare) depreciate, pentru care expertiza tehnică privind rezistența și stabilitatea, realizată de către un specialist atestat conform legii indică imposibilitatea consolidării sau a remedierii disfuncționalităților, pot fi desființate în baza unui proiect de specialitate, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

ART.6. Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art. 30 din R.G.U. (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor) pentru subzonele **Limi și Lizp**;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;



- depozitări de materiale refolosibile;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare:

- 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 plansa 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;

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;

ART. 8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de protecție/siguranță (după caz) a căilor de comunicație și transport și a rețelelor tehnico-edilitare: Drumuri naționale, căi ferate, linii electrice de înaltă tensiune, traseu rețele apă - canal, gaze naturale și în zonele de protecție a cursurilor de apă;

- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

- **este interzisă desființarea/demolarea construcțiilor ce sunt clasate ca fiind monumente istorice.**

SECȚIUNEA II

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: o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 feb. - 21 oct.

- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;

- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea



clădirii celei mai înalte.

- 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. planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare corelată cu indicațiile din planșele UTR-urilor.

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 max. D) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3,00 – 5,00m pentru locuințe și peste 5,00m - cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri - în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

- 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)

- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART. 12. Amplasarea în interiorul parcelei :

- se va face respectând prevederile Codului Civil;

- suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construibilă este de **400mp.**

- 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 normelor 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 4,00m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 4,00m).
- distanța minimă se majorează astfel:
 - 4,00m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
 - 6,00m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- retragerea față de limite va fi de min. 0,60m a fațadelor fără ferestre și de min. 2,00 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane.
- în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa:
 - în regim izolat;
 - în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - în regim înșiruit (două calcane laterale);
 - în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora un studiu urbanistic, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale;
 - se recomandă preluarea modului de ocupare a parcelei specifică localității pentru construcțiile noi.

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 direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru 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 acces pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu trafic redus;
- în zonele adiacente DN1 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 maximă admisă de 175 m – trebuie



prevăzute cu platforma 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 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 specific prezentate pentru străzi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar pe 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 rețelele tehnico-edilitare existente:

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;
- 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 în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual adecvat, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și orice sursă posibilă de poluare: latrină,



grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe - precum și prevederile Codului Civil . În jurul fânâanii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

● În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, locuințele se recomandă a fi racordate la rețeaua publică conform ART. 1 alin (2) din HOTĂRÂREA nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare :

- rețelele stradale și rețelele tehnico-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;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare - vezi 14 „TE - Zona pentru echipare tehnico- edilitară”.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, 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 inesizabile;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare

- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari



diferiți;

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - pentru clădiri cuplate - front minim la stradă 12,00m;
 - pentru clădiri izolate - front minim la stradă 12,00m;
 - suprafața minimă a parcelei în cazul unor parcele noi va fi de - **400 mp**
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - art. 14 și 15;
 - echipare cu rețele tehnico- edilitare; vezi și art. 14 și 15;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (art. 3);
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile, care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere ce se doresc a fi amenajate se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile P.U.G. - pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf. art. 2):
 - 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;
 - pentru terenurile libere propuse a se împărți în mai mult de 3 parcele, se vor elabora studii urbanistice la nivel de PUZ-uri, cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;
 - parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

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 funcțională 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 pentru Cultură 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 țesura 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 înveliș care pot fi utilizate sunt: șită sau sindrila, țiglă metalică sau ceramică, tabla plană fâltuită **dar nu zincată**, de culoare gri cenușiu sau brun în nuanțe cât mai discrete (conform indicațiilor GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ cap5, pct.5.1 – Acoperișul). Se interzice utilizarea de materiale de înveliș cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră) și se va evita folosirea de tablă amprentată imitând țigla, tabla cutată 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, menționate în continuare.
- pentru toate construcțiile noi din cadrul zonei funcționale destinate locuințelor se recomandă preluarea tipurilor de volumetrie și a elementelor decorative tradiționale, specifice localității dar și în acord cu GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Județean Prahova după cum 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 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 acelorora 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 decoratie). 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. 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 nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, 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 constructiile 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.

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 2,00mp 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 individuale (Li)

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

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

Li – subzona locuințe individuale aflate în afara zonelor construite protejate - **30%**

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.



- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim pentru subzonele functionale din cadrul Zonei de locuinte individuale (Li)

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

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

Li – subzona locuințe individuale aflate în afara zonelor construite protejate - **0,7**

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

ART. 23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce 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 parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

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 nr. 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 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 protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.
- spațiile libere vizibile din circulație vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- se vor respecta de asemenea prevederile Codului Civil.

ART. 25. Împrejuriri :

- împrejuririle către spațiul public vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80m având un soclu opac de 0,60m, vor fi de preferință transparente și dublate de gard viu;



- pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejuriri cu înălțimi de max. 2,00m;
- în zonele de protecție a valorilor de patrimoniu împrejuririle spre stradă vor respecta caracteristicile zonei;
- se interzice folosirea tablei plane sau cutate pentru realizarea de panouri opace ale împrejuririlor.

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

- amplasarea oricarui obiectiv de investitii se va face fără prejudicierea salubritatii si 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 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 O.G. 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 Prahova;
- 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 însă 20,00m 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 GHIDULUI DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ – avizat la nivelul Consiliului Judetean Prahova, ce au fost redactate la ART. 20 – Aspectul exterior al constructiilor.



L/A - ZONA MIXTA PENTRU LOCUINTE DE VACANTA SI AGROTURISM

GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

L/A v - Locuințe de vacanta

L/A a - Locuințe si agroturism

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zona de locuințe de vacanta și agroturism, compusă din :

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime pe parcele cu suprafața medie de 2000 mp;
- locuinte de tip rural si pensiuni agroturistice

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

- instituții și servicii complexe;
- paduri- parc, amenajări pentru recreere și sport;
- utilități.

SECȚIUNE I

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 zonele de protecție;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1E, în condițiile respectării Ordinului respectării Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;
- servicii complexe, sociale, comerț.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4. pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția efectuării prospecțiilor geotehnice (aviz geotehnic) pe zonele cu restricții temporare până la întocmire studiu geotehnic aprofundat, corespunzătoare zonelor cu



probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic.

- oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR 13 cu condiția obținerii avizului CFR în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă - vezi caracteristici ale parcelelor.

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție al cărui acord de mediu este condiționat de elaborarea unui studiu de impact asupra mediului (Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului);
- orice fel de locuință nouă fără sistem de alimentare cu apă în sistem centralizat conform art. 2, în zonele de protecție sanitară a cimitirelor;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico – edilitare, prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă - canal;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului, în vigoare.
- orice fel de construcție în zonele de protecție a cursurilor de apă.

SECȚIUNE II

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: 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).

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG.

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 securitatea construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta 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 precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

- suprafața minimă a unei parcele este de 2000 mp, iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe
- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora un studiu urbanistic de parcelare, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

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 direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru 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 DN1 se vor realiza drumuri locale colectoare paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundăturile - cu o lungime maximă admisă de 175 m – trebuie



prevăzute cu platforma 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 că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;
- 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 rețelele tehnico- edilitare existente :

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;
- 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 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 10 m între fântâni și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe - precum și prevederile Codului Civil. În jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul va racorda construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

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, vor 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 – în conformitate cu legislația în vigoare.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

- terenul afectat unei parcelări comportă părți commune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt :
 - pentru clădiri izolate - front minim la stradă 15,00m;
 - suprafața minimă a parcelei – 2000 mp conform Art. 12;
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute), vezi și condițiile de realizare de rețele - art. 14 și 15;
 - echipare cu rețele tehnico- edilitare; vezi și art. 14 și 15;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor complementare (art. 3) se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;



- pentru terenurile libere de mari dimensiuni ce trebuie parcelate se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale în conformitate cu legislația în vigoare, (locuirea conform art. 2):
- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ART.19. - Înălțimea construcțiilor

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim de P+1+M (7,00m la cornisă), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 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). Se recomandă folosirea materialelor tradiționale (învelitoare șită sau sindrila, sălpi și grinzi de lemn, soclu de piatră);
- 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 (gama albastru)
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.
- **se interzice** folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu



pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodaresti;
- se recomandă folosirea materialelor tradiționale (lemn, piatră).

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 scărilor 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 = 20%

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 = 0,5

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii.

ART.23. Parcaje :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le pot asigura în perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce 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 parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).



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 pentru încadrarea în CUT stabilit pentru UTR- ul respectiv;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție 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. 1,20m și transparente și dublate de gard viu;
- împrejmuirile către spațiul public vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80m având un soclu opac de 0,60m, vor fi de preferință transparente și dublate de gard viu;
- pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,00m



L/IS- ZONA MIXTA LOCUINTE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

L/IS – Subzona mixta locuinte institutii si servicii aflata in afara zonelor de protecție

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă de locuit, compusă din:

- Locuințe individuale, si colective cu regim mic si mediu de înălțime;
- Instituții, servicii de interes general cu funcțiuni complexe
- instituții publice de interes general, cu regim mic si mediu de înălțime (P, P+1, P+2, P+2+M);
- instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de înălțime (P, P+1).

ART. 3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- platforme gospodărești;
- locuri de joacă;
- parcaje;
- monumente de for public;
- garaje (la subsol sau demisol);
- activități productive nepoluante.

SECȚIUNE I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- instituții publice aferente zonelor centrale;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii profesionale de tip liberal
- comerț;
- piață, târg;

ART. 5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările si completările ulterioare, Legii 10/1995



privind calitatea în construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția obținerii și a avizului Direcției Județene pentru Cultura Prahova în zonele de protecție a monumentelor istorice

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția obținerii acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri București pentru amplasarea de investiții în **zona drumului național**

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării soluțiilor tehnice impuse de studiile hidrogeologice elaborate în zonele cu restricții temporare de construire datorate unor potențiale riscuri naturale.

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția realizării în prealabil a tuturor lucrărilor necesare de stabilizare și apărare a malurilor în zonele de intravilan adiacente cursului Raului Prahova (a se vedea planșa nr. 3 Reglementări urbanistice).

- pentru proiectarea și realizarea obiectivelor propuse în vecinătatea cursurilor de apă se vor respecta prevederile Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și prevederile HG 930/2005 cu privire la zonele de protecție a cursurilor de apă;

- activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi, în condițiile respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;

- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1E, în condițiile respectării Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;

ART.6. Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art. 30 din R. G. U. (vezi: caracteristici ale parcelelor);

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

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condiții minime de suprafață și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);

- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise, până la elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat, bazat pe foraje (în zonele cu restricții temporare până la întocmirea studiului geotehnic aprofundat și executarea lucrărilor de amenajare pentru eliminarea riscului, corespunzătoare zonelor cu probabilitate medie



de producere a alunecărilor de teren și zonelor bune de construit cu amenajări speciale, conform studiului geotehnic);

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;

ART. 8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă - canal, gaze și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.
- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico- edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețea gaze;

SECȚIUNE II

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: o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau, de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct.
- în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire;
- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 10. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare corelată cu indicațiile din planșele UTR - urilor.

ART. 11. Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- 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 max. D) pentru conformare cu normele de igienă și securitatea construcțiilor;
- se va respecta regimul de liniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3,00 – 5,00m pentru locuințe și peste 5,00m - cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri - în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice, se va urmări respectarea aceluși principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).
- în zonele protejate istoric:
 - se interzice amplasarea clădirilor noi la trotuar și crearea de aliniamente stradale lungi;
 - se recomandă alinierea construcțiilor noi la min. 3,00m față de aliniament.

ART. 12. Amplasarea în interiorul parcelei :

- suprafața minimă a unei parcele este **de 400 mp**, iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- 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 normelor 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 4,00 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- distanța minimă se majorează astfel:
 - 4,00m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
 - 6,00m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- retragerea față de limite va fi de min. 2,00m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane;
- în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa:
 - în regim izolat;
 - în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - în regim înșiruit (două calcane laterale);



- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic (PUZ de parcelare), care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

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 direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru 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 acces 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 DN1 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 maximă admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;
- pentru construcții administrative se vor realiza accese carosabile separate:
 - acces oficial;
 - acces pentru personal;
 - acces pentru public;
- pentru construcții financiar- bancare se vor asigura accese carosabile separate:
 - acces personal;
 - acces public;
 - acces tezaur;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru:
 - consumatori
 - personal
 - aprovizionare;
- pentru construcții de învățământ și sănătate, se vor asigura 2 accese carosabile separate.
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate în conformitate cu **Normativul de siguranța la foc a construcțiilor P118/1999** actualizat.



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 specific prezentate pentru străzi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar pe 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;
- autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale din spațiul public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

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

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică (condiționat de aviz FRE) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;
- 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 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 10 m între fântâni și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe - precum și prevederile Codului Civil . În jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

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;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare - vezi 14 „TE - Zona pentru echipare tehnico- edilitară”.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, 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

- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico- edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - pentru clădiri cuplate - front minim la stradă 12m;
 - pentru clădiri izolate - front minim la stradă 12m;
 - suprafața minimă a parcelei - 400mp conform Art. 12;
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute), vezi și condițiile de realizare de rețele - art. 14 și 15;
 - echipare cu rețele tehnico- edilitare; vezi și art. 14 și 15;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor complementare (art. 3)
- 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 indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf. art. 2):
- 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;
 - pentru terenurile libere propuse a se împărți în mai mult de 3 parcele, se vor elabora studii urbanistice zonale, cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;
 - parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ART. 19. Înălțimea construcțiilor:

- Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 10m, masurati de la cota trotuarului de garda al construcției; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.
- Se admit depășiri de 1 - 2m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul de construire în regim cuplat.
- pentru clădirile aparținând funcțiilor complementare (vezi art. 3) se va



accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P+2+M, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor

- pentru locuințe se va accepta un regim de P, P+1, P+2, în mod excepțional P+2+M, cu condiția unei integrări armonioase în contextul natural și construit existent.

- în zona de protecție instituită pentru monumente istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, și se va solicita avizul forurilor autorizate – Direcția Județeană pentru Cultură Prahova - aceasta constituind o servitute urbanistică (non altius tollendi);

- se vor respecta reglementările privind CUT pe fiecare UTR;

- pentru clădirile destinate în exclusivitate instituțiilor și serviciilor se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2 cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;

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 subzona funcțională **Limi, (subzona destinată locuințelor aflată în zona de protecție a monumentelor istorice)** autorizarea se va face numai după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultura Prahova. 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. 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 sau sindrila, țiglă metalică sau ceramică, tabla plană faltuită dar nu zincată.**

- 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);
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton sau tablă.
- **se interzice** folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincată pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.

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 scărilor 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 2,00mp 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 = 50%

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 = 2

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

ART. 23. Parcaje :

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



- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce 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 parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132/1993:
 - construcții administrative - 1 loc de parcare la 10 salariați;
 - construcții financiar- bancare - 1 loc de parcare la 20 salariați;
 - construcții comerciale - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată;
 - alimentație publică - 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;
 - pentru construcțiile de cult - minim 5 locuri de parcare;
 - pentru construcțiile culturale - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;
 - pentru construcții de învățământ - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;
 - pentru construcții de sănătate - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;
 - pentru construcții sportive - 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;
 - pentru construcții turism și pensiuni agroturistice - 1 loc de parcare la 10 locuri de 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 nr. 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 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 protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor;
- Spațiile libere vizibile din circulație vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:
 - construcții administrative - minim 15%;
 - construcții comerciale - minim 10%;
 - construcții culturale - minim 20%;
 - construcții sportive - minim 30%;



- construcții turism și agrement - minim 25%;
- construcții industriale și depozite - minim 20%;

ART. 25. Împrejmuiri :

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,50m și preferabil transparent și dublate de gard viu;
- pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,00m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80m.
- împrejmuirea spre stradă va avea un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată eventual de un gard viu.
- în zonele de protecție a valorilor de patrimoniu împrejmuirile spre stradă vor respecta caracteristicile zonei.



IS- ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

IS - subzona destinată instituțiilor și serviciilor de interes general

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe,

ART.3. Funcțiunile complementare admise:

- activități productive nepoluante.

SECȚIUNE 1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- instituții publice;
- servicii profesionale de tip liberal;
- comerț, piață, târg;
- activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de școli, grădinițe și biserici.

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață și front la stradă (vezi art. referitor la caracteristicile parcelelor);

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.



ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețea gaze;

SECȚIUNE II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta o distanță între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.
- pentru construcțiile noi edificate în această zonă funcțională se va ține cont de prevederile cuprinse în se vor respecta prevederile cuprinse în Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

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

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

- în zonele protejate istoric:
- se interzice amplasarea clădirilor noi la trotuar și crearea de aliniamente stradale lungi;
- se recomandă alinierea construcțiilor noi la o distanță de minimum 3,00m față de aliniament.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

- 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 normelor 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 ;
- retragerea față de limite va fi de min. 2,00m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- pentru construcții administrative se vor realiza accese carosabile separate:
 - acces oficial;
 - acces pentru personal;
 - acces pentru public;
- pentru construcții financiar- bancare se vor asigura accese carosabile separate:
 - acces personal;
 - acces public;
 - acces tezaur;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru:
 - consumatori
 - personal
 - aprovizionare;
- pentru construcții de învățământ și sănătate, se vor asigura 2 accese carosabile separate.
- pentru toate categoriile de construcții se va respecta Normativul de siguranța la foc a construcțiilor P118/ 1999(actualizat)

ART.14. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale din spațiul public. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- este obligatorie pentru toți investitorii. Beneficiarii unor noi construcții se obligă să racordeze investițiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico- edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.



ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, 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 inesizabile.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- în situația divizării unei parcele în mai mult de 3 loturi, se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic Zonal potrivit legii.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta reglementările privind CUT pe fiecare zona și subzona funcțională ;
- pentru clădirile aparținând IS, se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2E cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1E, aceasta constituind o servitute urbanistică (non altius tollendi).

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 autorizației de construire;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, 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). Se va analiza construcția propusă în contextul clădirilor existente pe parcelele învecinate.



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

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

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce 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 parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132/1993:
- construcții administrative - 1 loc de parcare la 10 salariați;
- construcții financiar- bancare - 1 loc de parcare la 20 salariați;
- construcții comerciale - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată;
- alimentație publică - 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;
- pentru construcțiile de cult - minim 5 locuri de parcare;
- pentru construcțiile culturale - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcții de învățământ - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;
- pentru construcții de sănătate - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;
- pentru construcții sportive - 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;
- pentru construcții turism și pensiuni agroturistice - 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.



SECTIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

POT maxim = 50%

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

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim =2

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurii.

ART.22. Parcaje:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132/1993:

- construcții administrative - 1 loc de parcare la 10 salariați;
- construcții financiar- bancare - 1 loc de parcare la 20 salariați;
- construcții comerciale - 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată;
- alimentație publică - 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;
- pentru construcțiile de cult - minim 5 locuri de parcare;
- pentru construcțiile culturale - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcții de învățământ - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;



- pentru construcții de sănătate - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;
- pentru construcții sportive - 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;
- pentru construcții turism și pensiuni agroturistice - 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

ART.23. Spații verzi:

- Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:
 - construcții administrative - minim 15%;
 - construcții comerciale - minim 10%;
 - construcții culturale - minim 20%;
 - construcții sportive - minim 30%;
 - construcții turism și agrement - minim 25%;
 - construcții industriale și depozite - minim 20%;
- eliberarea autorizației de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U., în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specifice 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;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

ART. 24. Împrejmuiri :

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



IS/ID - ZONA MIXTA - INSTITUȚII, SERVICII, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

12.1. GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

Nu este cazul

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

Instituții, servicii de interes general cu funcțiuni complexe și unități industriale compusă din:

- instituții publice de interes general, cu regim mic de înălțime (P, P+1);
- instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de înălțime (P, P+1).
- întreprinderi industriale mici și mijlocii de producție
- servicii nenocive, depozite, etc.

ART.3. Funcțiunile complementare admise:

- activități productive nepoluante.
- zone verzi;
- servicii complexe.

SECȚIUNE 1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- instituții publice;
- servicii profesionale de tip liberal;
- comerț, piață, târg;
- activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi.
- activități industriale nepoluante conform art. 2;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- spații verzi, plantații de protecție.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării **profilului**



transversal tip 1-1 și a obținerii acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri București pentru amplasarea de investiții în **zona drumului național**

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării soluțiilor tehnice impuse de studiile hidro geologice elaborate în zonele cu restricții temporare de construire datorate unor potențiale riscuri naturale.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția realizării în prealabil a tuturor lucrărilor necesare de stabilizare și apărare a malurilor în zonele de intravilan adiacente cursului Raului Prahova. (a se vedea planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare).
- pentru proiectarea și realizarea obiectivelor propuse în vecinătatea cursurilor de apă se vor respecta prevederile Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și prevederile HG 930/2005 cu privire la zonele de protecție a cursurilor de apă
- se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de școli, grădinițe și biserici.
- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția respectării zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări.

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condiții minime de suprafață și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico- edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețea gaze;



SECȚIUNE II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

- pentru a se evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va menține o distanță între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

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

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

- se vor respecta profilele tip aferente PUG
- se interzice amplasarea clădirilor noi pe linia aliniamentului
- se recomandă alinierea construcțiilor noi la min. 5,00m față de aliniament.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

- 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 normelor de prevenire a incendiilor P118/1999;
- 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
- retragerea față de limite va fi de min. 2,00m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.
- se va menține o retragere de minimum 3,00m pe una dintre laturile laterale ale parcelei pentru a facilita accesul în zona posterioară a parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- pentru construcții administrative se vor realiza accese carosabile separate:
 - acces oficial;
 - acces pentru personal;
 - acces pentru public;
- pentru construcții financiar- bancare se vor asigura accese carosabile separate:



- acces personal;
- acces public;
- acces tezaur;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru:
 - consumatori
 - personal
 - aprovizionare;
- pentru construcții de învățământ și sănătate, se vor asigura 2 accese carosabile separate.
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00m și o înălțime minimă de 3,50m.

ART.14. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale din spațiul public. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente este obligatorie pentru toți investitorii. Beneficiarii unor noi construcții se obligă să racordeze investițiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, 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 :

- în situația divizării unei parcele în mai mult de 3 loturi, se va întocmi și aproba un PUZ, pe baza unui studiu de oportunitate conform prevederilor legale.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta reglementările privind CUT pe fiecare zonă și subzonă funcțională
- se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2E cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;

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 autorizației de construire;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1991 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, decorațiile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false). Se va analiza construcția propusă în contextul clădirilor existente pe parcelele învecinate.
- 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)
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu



evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton si tabla.

SECTIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

POT maxim = 60%

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

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim = 1

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejuriri.

ART.23. Parcaje:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132/1993:

- construcții administrative - 1 loc de parcare la 10 salariați;
- construcții financiar- bancare - 1 loc de parcare la 20 salariați;
- construcții comerciale - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată;
- alimentație publică - 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;



- pentru construcțiile de cult - minim 5 locuri de parcare;
- pentru construcțiile culturale - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcții de învățământ - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;
- pentru construcții de sănătate - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;
- pentru construcții sportive - 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;
- pentru construcții turism și pensiuni agroturistice - 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

ART.24. Spații verzi:

- Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:
 - construcții administrative - minim 15%;
 - construcții comerciale - minim 10%;
 - construcții culturale - minim 20%;
 - construcții sportive - minim 30%;
 - construcții turism și agrement - minim 25%;
 - construcții industriale și depozite - minim 20%;
- eliberarea autorizației de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U., în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specifice 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;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.
- în zona adiacenta Raului Prahova dar și a DN 1 în UTR6, UTR7, UTR8, UTR12, și UTR13 se va menține o zonă verde de protecție de minimum 5m față de limita de proprietate către albia majoră a Raului Prahova. Această zonă verde va fi plantată cu specii de arbori și arbuști locali specifici zonelor de lunca
- în zona de protecție a DN 1 în UTR6, UTR7, UTR8, UTR12, și UTR13 se vor menține zone verzi de protecție conform profilului transversal 1-1 în care vor fi menținute elementele de vegetație valoroase existente și se vor planta în completare arbori și arbuști decorativi locali, menținându-se astfel o imagine favorabilă și nealterată a zonei.

ART. 24. Împrejmuiri :

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



SP- ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE

GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- SPv - subzona spații verzi amenajate
- SPsa - subzona sport și agrement
- SPpp - subzona plantații de protecție

ART.2. Funcțiunea dominantă spațiilor verzi compusă din: parcuri, scuaruri, grădini publice, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție.

ART.3. Funcțiunile complementare :

- 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.

SECȚIUNE I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă.
- plantații de aliniament și de protecție între zonele funcționale incompatibile, pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor 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 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui aviz geotehnic;
- 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



O.U.G nr. 195/2005 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART.6. Utilizări interzise :

- locuințe și instituții publice;
- activități economice;

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise prezentate la art. 3 până la elaborarea unui proiect bazat pe foraje geotehnice.

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 protecția mediului în vigoare.

SECȚIUNE II

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

- vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive a spațiilor amenajate pentru odihnă și joc;
- se vor realiza plantații înalte completate cu arbuști spre sudul amenajărilor sus-menționate.

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.



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.

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;

- accese pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

- 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 prin racord la rețeaua edilitară existentă cade în sarcina Primăriei Cornu;



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.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- pentru divizarea unei parcele existente in mai mult de 3 loturi este necesara intocmirea unui PUZ conform prevederilor legale.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- Inaltimea maxima admisa este de P+1;
- pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere inaltimea maxima va fi adaptata necesităților, cu condiția respectării valorii CUT, specificată pentru subzona functionala respectivă.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- nu este cazul

SECTIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,00mp intra in suprafata construita.

- In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

POT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei pentru spatii verzi amenajate, sport si agrement, perdele de protecție (SP)

SPv - subzona parcuri si gradini publice – **10%**

SPsa - subzona sport si agrement – **50%**

SPpp - subzona plantații 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.

CUT maxim pentru subzonele funcționale din cadrul Zonei pentru spații verzi amenajate, sport și agrement, perdele de protecție (SP)

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

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

SPpp - subzona plantații de protecție – **0**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejuriri

ART.22. 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.;

ART. 23. Spații verzi :

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;

- 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;

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10,00m, la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole;

ART. 24. Împrejuriri :

- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20m, preferabil transparente și dublate de gard viu.



GC- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI

Zona GC reunește funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură colectarea și transportul gunoiului la deponiile ecologice de la nivel județean, asigură întreținerea spațiului public - străzi și spații verzi, autorizează împreună cu comunitățile parohiale lucrările funerare din cimitire.

La organizarea serviciului de salubritate se va urmări:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea pe sortimente a deșeurilor menajere cu recuperarea hârtiei, plasticului, sticlei.
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului să se facă astfel încât funcțiunea, compoziția, aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat.
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal.
- Organizarea valorificării reziduurilor organice care prin compostare poate furniza un îngrășământ ecologic și ieftin.

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- GCc - cimitire (UTR: 5, 12)
- GCs - salubritate

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală.

ART.3. Funcțiunile complementare admise

- prestări de servicii în cimitire, în construcții și în întreținerea locurilor de veci.

SECȚIUNE I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- cimitire, cu amenajări și construcții aferente - capela, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantatii, pavilion administratie, anexe sanitare, sectie prestari servicii.
- sectie salubritate - punct administrativ, remiza auto, statie carburant.
- pre colectarea/sortare deșeuri
- punct administrativ, platforma tehnologica.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din utilizările de la art. 4 cu condiția respectării O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului prin elaborarea după caz a unui studiu de impact și obținerea acordului de mediu;



- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă (după caz, conform Normelor Speciale aprobate prin H.G. nr. 930/2005, respectiv conform Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011), și - conform OMS nr. 119/2014 - față de zonele de locuit, astfel :

- cimitire și crematorii de animale - 200 m
- unități de salubritate - 200 m

ART.6. Utilizări interzise :

- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin P.U.G.

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise prezentate la art. 2 până la elaborarea obligatorie și aprobarea studiilor de specialitate necesare:

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție altele decât cele precizate la articolul 4.

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 va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR- ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție;

- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

În cazul incintelor situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00metri.



ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;
- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;
- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu puțin de 6,00metri.
- distanța construcțiilor față de limitele laterale ale incintelor va fi jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 6,00m, distanța față de limita de fund a parcelei va fi de 10,00m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART.13. Accese carosabile

- 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 condiții 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 fluență, 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;
- la cimitire, între morminte și gardul cimitirului, se va lăsa o zonă liberă de 3,00m. Aceasta poate fi amenajată ca spațiu verde, cu arbuști și copaci;
- pentru transportul morților la groapă, vor fi prevăzute alei de 2,00m lățime.

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 specific prezentate



pentru străzi.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- construcțiile administrative din cadrul zonei funcționale vor fi racordate la rețelele publice de utilități disponibile în zona.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare :

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate; circulații și platforme tehnologice, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje/garaje,

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt :
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele
- echipare cu rețele tehnico- edilitare;;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- parcelele pentru morminte vor avea 2x3m, parcelele pentru cavouri vor avea min. 4x3m

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art. 2) se va accepta un regim de înălțime mai mare decât cel specific (P), determinat de necesități tehnologice numai pe baza unui studiu de specialitate;



- pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 9,00m;
- pentru cavouri se recomandă o înălțime maximă la cornișă de 3,00m.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- la cimitire se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 21. Procentul de ocupare al terenului:

- în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin P.U.G. (vezi planșa nr. 5 - Unități teritoriale de referință);
- pentru cimitire, valoarea maximă a POT- ului va fi de 10% (capela mortuară, clădiri administrative și sociale), iar CUT- ul va fi de 0,1.

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

ART.22 Parcaje :

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

ART.23. Spații verzi :

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimali, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 5% din parcelă.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei cimitirelor.

ART.24. Împrejurii:

- împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,20m, preferabil opace și dublate de gard viu.
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă.



TE- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

TEaa - subzona construcții aferente alimentării cu apă;

TEse - subzona stație epurare ape uzate.

TEch - subzona centrale hidroelectrice

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico- edilitare.

ART.3. Funcțiunile complementare nu sunt admise.

SECȚIUNE I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție;

-respectarea zonei de protecție de 10 m fata de zidurile exterioare ale statiei de pompare, 20 m fata de instalatiile de imbunatatire a calitatii apei si 10 m fata de generatoarele exterioare ale aductiunilor pentru apa potabila. (in conformitate cu prevederile HGR 930/2005) și obținere aviz D. S. P. pe terenurile traversate de rețeaua respectivă;

- 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.

- Respectarea zonei de protecție de 30 m la conductele magistrale de apă.

ART.6. Utilizări interzise :

- oricare altă utilizare

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise până la asigurarea accesului carosabil.



ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție admisă care, prin dimensiuni și capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

SECȚIUNE II

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

- nu este cazul;

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

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

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R.; conformate condițiilor funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.12 Amplasarea în interiorul parcelei :

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice sau normelor specifice.

- dimensiunea (latimea) zonei de protecție și de siguranță a LEA are următoarele valori în funcție de tensiune:

- 24 m - pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kw.
- 37 m - pentru LEA cu tensiuni de 110 kw.
- 55 m - pentru LEA cu tensiuni de 220 kw.
- 75 m - pentru LEA cu tensiuni de 400 kw
- 81 m - pentru LEA cu tensiuni de 750 kw

Distanța minimă dintre conductele de gaze și diferitele obiective este următoarea (ND3915 - 94) :

- depozite carburanți - 30 m
- Posturi de transformare 110kw - 25 m
- Posturi de transformare mai mici de 110 kw - 20 m
- centre populate - presiune mai mare de 40 bari - 35m
- centre populate - presiune între 40 - 6 bari - 20 m
- centre populate - presiune sub 6 bari - 3m
- paralelism cu CF - 50 m
- paralelism autostrăzi - 30 m



- paralelism cu DN - 22 m
- Paralelism cu DJ - 20 m
- Paralelism cu DC - 18 m
- Lucrari miniere de suprafata sau subteran - 200 m
- Balastiere - 500 m
- Poligoane de tragere - 250 m

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;

ART.14. Accese pietonale:

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

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 în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte norme 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 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:
 - 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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;
- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- 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 publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- rețelele 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 forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele 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 (servituțile care îl grevează);

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P + 1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;
- în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.21. Procentul de ocupare al terenului:

- POT maxim - 70%, CUT maxim - 1.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurii

ART.22. Parcaje :

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

ART.23. Spații verzi :

- 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 15% din parcelă, în zona de protecție severă normată sau cea sanitară;



ART. 24. Împrejmuiri :

- împrejuririle vor avea o înălțime determinată de rațiuni de securitatea exploatării și vor fi preferabil transparente și dublate de gard viu.



CC- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- 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 FĂȘII 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 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 autorităților 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.



SECȚIUNE I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

CCr – subzona căi rutiere

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- parcajele publice;
- 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

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2;

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

CCr – subzona căi rutiere

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a unui aviz geotehnic, a studiului de impact și a acordului de mediu ;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor conform art. 2 în zonele în care s- a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări;
- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare



și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice;

- pista de bicicliști propusă în lungul DN 1 va avea 2 fire (în frontul estic) și 2,00m lățime; în lungul drumurilor județene DJ 101R și DJ 205G, pistele de bicicliști vor avea un singur fir (de fiecare parte a străzii), de 1,00m lățime.

CCf – subzona căi ferate

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, 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, țiței, 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.

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare și aprobate conform legii.

ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împieteză 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 servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.G.;

- se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fascia de teren de 20 m de-a lungul liniilor de cale ferată.

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:

- 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 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.

- autorizarea realizării împrejuririlor în zonele de extindere a intravilanului se va face la 13 m din ax DN I.

- 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 stăneni 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 accesesele 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 accesesele 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:
 - prelungească 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; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- 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 Cornu;
- 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 împrejurii

ART.18. 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.19. 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.20. Împrejmuiri:

- nu este cazul.



DS - ZONA CU DESTINATIE 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
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării soluțiilor tehnice impuse de studiile hidro geologice elaborate în zonele cu restricții temporare de construire datorate unor potențiale riscuri naturale.
- pentru proiectarea și realizarea obiectivelor propuse în vecinătatea cursurilor de apă se vor respecta prevederile Legii Apelor 107/1996 cu



modificarile si completarile ulterioare si prevederile HG 930/2005 cu privire la zonele de protectie a cursurilor de apa

- autorizatia 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

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 recomanda 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

18.3.2. 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 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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, înscris 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 insesizabile.



Intocmit
Urb. Vladimir Cazan