

PROIECTANT DE SPECIALITATE :  
S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:  
S.C.TOPING COMPANY S.R.L.

**COD PROIECT: 004**

**TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA TOMSANI- JUDEȚUL PRAHOVA**

**FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL**

# REGULAMENT LOCAL

**PROIECTANTI:**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. TOPING COMPANY S.R.L.**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**

**COORDONATOR: ARHITECT ENACHE LUCIAN**

**PROIECTANT:URBANIST MIRUNA CHIRITESCU**

**BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOMSANI**

**DATA:2010**

**COLECTIV DE ELABORARE**

**DIRECTOR DIVIZIE:**

Inginer Dan Petcu

<b>SEF PROIECT:</b>	Inginer Octavian Stefan
<b>COORDONATOR:</b>	Arhitect urbanist Enache Lucian
<b>PROIECTANTI URBANISM:</b>	Urbanist Miruna Chiritescu
<b>PROIECTANTI RETELE EDILITARE:</b>	Inginer Constanta Carstea Inginer Marian Radu Inginer Sorin Savoiu
<b>PROIECTANT DRUMURI:</b>	Inginer Capatana Iulian
<b>REDACTARE GRAFICA :</b>	Urbanist diplomat Miruna Chiritescu Inginer Silviu Cioflec Student topograf Adrian Chiritescu Economist Malina Neagu

## **AEDIFICANDI**

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL  
VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

## **PIESE DESENATE**

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU	1:25 000
P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI	1:5 000
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	1:5 000
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	
4.1;4.2;4.3      Alimentare apa si canalizare	1:5 000
4.4;4.5;4.6      Alimentare cu gaze si energie electrica	1:5 000
4.7;4.8;4.9      Telecomunicatii	1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:5 000
P6 – REGLEMENTARI URBANISTICE-CIRCULATIE	1: 5 000

## **CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- <b>Foaie de capat</b>	Pagina 1
- <b>Colectiv de elaborare</b>	Pagina 2
- <b>Borderou de piese scrise si desenate</b>	Pagina 3
- <b>Cuprins regulament local de urbanism</b>	Pagina 4
<b>I. DISPOZITII GENERALE</b>	
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	Pagina 5
2.BAZA LEGALA A ELABORARII	Pagina 6
3. DOMENIU DE APLICARE	Pagina 8
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	
4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.	Pagina 9
5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	Pagina 13
6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	Pagina 19
7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	Pagina 23
8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	Pagina 24
9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	Pagina 27
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	Pagina 28
<b>III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA</b>	
11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	Pagina 31
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN</b>	

- ZONA CENTRALA	
L - ZONA PENTRU LOCUINTE	Pagina 47
IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	Pagina 58
A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE SI ZOOTEHNICE	Pagina 70
CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII	Pagina 77
SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT	Pagina 87
G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA	Pagina 92
THI – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE	Pagina 100
M – ZONA MIXTĂ	Pagina 101
<b>V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN</b>	
EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN	Pagina 123
<b>VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA</b>	Pagina 126
ANEXA1	Pagina 127
ANEXA 2	Pagina 133

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale
- 1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ( PUZ) pentru parti componente ale comunei Tomsani se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara modificarea PUG conform legii.
- 1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.

1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității ( succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se stabilește zona și subzona și se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime); -

1.8. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructura de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 m<sup>2</sup> pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m<sup>2</sup> pentru funcțiuni de servicii sau producție;
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

1.9. În cazul operațiilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

2.0. Orice PUZ care modifică prevederile stabilite prin prezentul regulament va conține și piesele desenate modificatoare ale subzonei, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă continuând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentația inițială.

- Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.
- Hotararea de aprobare a PUZ a Consiliului Local al comunei Tomsani , va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

## 2.BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU pentru comuna Tomsani, stau in principal :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul nr.1430/2005 al MLPAT pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991,actualizata;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare(OUG nr. 214/2008) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 ( cu anexele 1 si 2) si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, versiunea actualizata la 13.12.2007 care cuprinde ultima modificare adusa de Legea nr. 340/2007.
- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 325/2008; lege privind stabilirea si sanctionarea contravenitiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii..Consolidata 2007
- Legea privind protejarea monumentelor istorice ( 422 / 2001 );
- OG 43/ 2000 privind siturile arheologice modificata si completata prin **Legea \_ 378/2001** respectiv Legea 258/2006.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 930 din 2005 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Legea nr. 7/1996 Actualizata prin Legea nr. 329/2009 O.U.G. nr. 64/2010; lege privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- **L. nr.46/2008** - Codul silvic
- **O.U.G. nr.3/2010** pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995(abrogata), republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a IV – a – reseaua de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- Ordinul Ministerului Culturi si Patrimoniului national nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturi si cultelor nr.2341/2004 privind aprobarea listei monumetelor istorice, actualizata si a listei monumetelor istorice disparute, publicate in M.O. al Romaniei nr. 670 bis / 01. 10 2010.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 13 din 2007: „ Legea energiei electrice” ACTUALIZATA
- **H.G. nr.349/2005** privind depozitarea deseurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate române, modificata prin Ordonanta de Urgenta nr.111 din 14 iulie 2005

### 3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Teritoriul intravilan al Comunei Tomsani **este compus din :**

RESEDINTA COMUNA	<b>TOMSANI</b>
SAT APARTINATOR	<b>MAGULA</b>
SAT APARTINATOR	<b>LOLOIASCA</b>
SAT APARTINATOR	<b>SATUCU</b>
TRUP IZOLAT	<b>FERMA</b>
TRUP IZOLAT	<b>MUNTENI</b>
TRUP IZOLAT	<b>MUNTENI</b>
TRUP IZOLAT	<b>MUNTENI</b>
TRUP IZOLAT	<b>MUNTENI</b>
TRUP IZOLAT	<b>GOSPODARIE DE APA</b>
TRUP IZOLAT	<b>POMPE APA</b>
TRUP IZOLAT	<b>CIMITIR</b>
TRUP IZOLAT	<b>STATIE EPURARE</b>

- 3.2. După aprobarea teritoriului intravilan al comunei Tomsani, figurat în Planșa nr.3 - Reglementări Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.
- 3.3. Zonificarea funcțională a comunei Tomsani s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 3, face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile art. 14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.
- Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.
- 3.4. Împărțirea teritoriului în zone și subzone, s-a făcut conform planșei de Reglementări.
- 3.5. Definiția unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
  - (2) regimul de construire continuu sau discontinuu
  - (3) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.
- Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației;

#### ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole și silvice din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE .

#### ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan



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

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

-completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

-valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

-amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

#### ARTICOLUL 5 – Suprafete impadurite

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului

4.4. La autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se are in vedere art. 6

#### ARTICOLUL 6 – Resursele subsolului

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

Directia Generala Gestionare, Evaluare si Concesionare Resurse/Rezerve Minerale, Integrare Europeana, **face urmatoarele precizari:**

- Orice proiect dezvoltat de autoritatile locale in zonele in care se afla amplasate perimetre concesionate de catre A.N.R.M. pentru activitatile de explorare sau exploatare a substantelor minerale utile sau zone in care sunt inregistrate resurse/rezerve de substante minerale utile va fi prezentat pentru analiza si avizare Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

- Beneficiarul prezentului aviz are obligatia de a obtine si celelalte avize si autorizatii prevazute de legislatie, precum si de a informa C.I.T. Ploiesti despre inceperea, executarea si finalizarea lucrarilor.
- Nerespectarea prevederilor prezentului aviz conduce la anulara acestuia.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora si in zona de protectie a Paraul Calmatui, Valea Razboiului si in albiile minore ale torentilor afluenti ale acestor ape, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente ( Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei);

ARTICOLUL 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor
- (3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.
- (4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene.

*Extinderea intravilanului se face pe o suprafata de 1720500 mp, care constituie capacitate de irigatii desecare in „Amenajarea A.H.C. Campia Buzaului”, plot irigatii SPP13/CV2 si sistem desecare gravitationala nr. 2, cod 309, zona 08.04.06 aflata in administrarea ANIF RA , Sucursala Teritoriala Arges -Buzau , Unitatea de Administrare Prahova, conform planurilor de situatie anexate aviz ANIF.*

Subteranul comunei este sarac in resurse de apa datorita conditiilor hidrogeologice locale care nu permit acumulari insemnate de apa.

*In zona drumului judetean care se desprinde din DN1B si duce catre halta Tomsani, pe partea stanga in islaz, la circa 100-150 m de calea ferata, exista un foraj cu adancimea de 30 m, aflat in Reteaua nationala de monitorizare cantitativa si calitativa a resurselor de apa subterana - F1 Loloiasca. Conform prevederilor Anexei 2 din Legea apelor nr. 107/1996 cu completarile si modificarile ulterioare, acesta genereaza o zona de protectie cu raza de 1.5 m in jurul acestuia.*

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza conditiile respectarii prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa
- (2) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea

lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic

Pe teritoriul comunei Tomsani se afla o serie de obiective, elemente naturale, cu regim de protectie permanent, dupa cum urmeaza:

1. Castan salbatic (**Aesculus hippocastanum**) — 1 exemplar, situat in curtea primariei Tomsani, in varsta de eitca 80 de ani.
2. Plop tremurator – (**Populus tremula**) - 1 exemplar, in varsta de circa 100 de ani.
3. Nuci (**Juglans regia**) - 50 de exemplare, amplasate in curtea fostului C.A.P.
4. Salcam japonez (**Sophora japonica**) - 3 exemplare situate in spatiul ce reprezenta curtea conacului boieresc din zona, in varsta de aprox. 100 de ani.
5. **Zona peisagistica din preajma Baltii Magula**, ce reprezinta habitatul unor specii de pasari: **berze, pescarusi, rate salbatice** etc.

Un exemplar din cele 3 de **Sophora japonica** necesita indepartarea sarpantelor (ramuri groase) uscate, prin taieri in ramuri de schelet si badijonarea taieturilor cu vopsea de ulei sau mastic.

Recomandam ca toate exemplarele singulare sau in grup, mentionate in avizul Muzeului Judetean De Stiintele Naturii Prahova cu nr. 2109 din 18.07.2011 sa fie marcate in teren cu o placuta care trebuie sa cuprinda urmatoarele date: arbore ocrotit (arbori ocrotiti), denumirea populara, denumirea stiintifica. Este indicat ca arborii mentionati in acest aviz sa fie imprejmuiti cu un gard metalic, iar regimul de protectie sa aiba un caracter permanent.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 9 – Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protectie in jurul monumentelor clasificate.

Acestea se regasesc in plansa 3 Reglementari urbanistice – Zonificare.

*Monumentele clasificate si siturile arheologice de pe teritoriul studiat sunt:*

#### **-Sat Tomsani- Asezare**

\* **PH-I-s-B-16218 "Statia CFR" Neolitic** situl este plasat la est de sat, la marginea de vest a canalului de irigatie, la 500m sud-est de halta CFR. Au fost descoperite materiale arheologice datand din epoca neolitica, cultura Boian. Coordonate geografice: N 44° 57' 184", E 026° 18' 005".

#### **-Sat Magula - Monumente**

\* **PH-II-m-B-16527 Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" (altarul și pridvorul), 1729**

*Situri arheologice descoperite si propuse spre a fi inclus pe P.U.G.-ul localitatii si in Lista Monumentelor Istorice:*

Prin cercetarile de suprafata derulate pana in prezent **au fost reperate** trei noi situri arheologice pe raza comunei Tomsani, jud. Prahova. Siturile au fost marcate pe pe plansa de „Reglementari urbanistice- zonificare”

1. Sat Satucu, com. Tomsani, „*Movila de la Sat Nou*”, punctul se afla la est de sat, la 100m vest de canal, la 200m sud-vest de situl de la „Halta CFR”, la nord de un drum de exploatare. Are aspectul unei movile cu diametrul de 70x70m si inaltimea de 1,8m. Putinele materialele arheologice descoperite prin cercetari de suprafata sunt incadrabile in epoca eneolitica, cultura Gumelnita. Pare sa fie o asezare de tip *tell*, lipsa araturii proaspete a terenului, prezenta vegetatiei nepermitand observatii suplimentare. Coordonate geografice: N 44° 56' 978", E 026° 18' 051".
2. Sat Tomsani, com. Tomsani, „*Movila de la via Boierului*” punctul se afla la est de sat, la sud de drumul de exploatare, la 800m sud de „*Movila de la Sat Nou*”. Situl

este suprapus partial de cultura de vita de vie. Are aspectul unei movile cu diametrul de 50x50m si inaltimea de 1,8m. In lipsa unor materiale care sa fie descoperite la suprafata datorita prezentei vegetatiei (vita de vie, lucerna), pare sa fie un tumul din epoca bronzului, fara sa excludem ca acesta sa fie o asezare de tip *tell* din epoca eneolitica, cultura Gumelnita. Coordonate geografice: N 44° 56' 650", E 026° 17' 998".

3. Sat Tomsani, com. Tomsani, „*Movila de la Izlaz Bratieni*”, punctul se afla la est de sat, la nord de islazul comunei. Situl este distrus partial fiind luat pamantul din el ceea ce a permis observatii. Are aspectul unei movile cu diametrul de 60x60m și inaltimea de 0,80m, pare sa fie un tumul (monument funerar) din epoca bronzului. Coordonate geografice: N 44° 56' 650", E 026° 17' 998".

Arheologii din cadrul „Muzeului judetean de istorie si arheologie Prahova” vor derula in continuare cercetari de suprafata pentru a identifica situri arheologice pe raza comunei Tomsani.

In cazul descoperirii intamplatoare a unor materiale arheologice in zone afectate sau nu de investitii, exista obligatia sa semnalati aceasta Directiei pentru Cultura si Patrimoniu Cultural National Prahova.

Tot in conformitate cu aceeasi legistate, zonele in care sunt semnalate descoperiri arheologice **au incarcatura arheologica si sunt protejate**. In cazul realizarii unor investitii, modificarilor de regim al terenurilor (includerea in intravilan), se va cere un punct de vedere „Muzeului judetean de istorie si arheologie Prahova” si un aviz din partea **Directiei pentru Cultura si Patrimoniu Cultural National Prahova**, conform legislatiei in vigoare.

***In studiul istoric au fost identificate 15 cladiri cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru restaurare si conservare „in situ”.***

***In studiul istoric au fost identificate 15 cladiri cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru restaurare si conservare „in situ” si clasarea lor ca monumente istorice.***

*Acestea au fost identificate in plansa de „Reglementari urbanistice-zonificare”.*

**Pentru orice interventie asupra acestor cladiri se va obtine aviz din partea Directiei pentru Cultura si Patrimoniu Cultural National Prahova.**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii
- (3) **Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru studierea si reglementarea zonelor**

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU

### **ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale**

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, zone inundabile si altele asemenea, delimitate in detaliu in studiul de fundamentare „ RISCURI NATURALE COMUNA TOMSANI ”, care face parte integranta din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate si evidentiate in plansa nr. 2- SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI si reglementate in plansa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.
- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea versantilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste	51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15		20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3		5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale

- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

*Pentru fiecare din lucrarile prevazute In P.U.G. care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele este necesara reglementarea din punct de vedere al gospodarii apelor, in conformitate cu legislatia in vigoare ;*

*Atat la proiectarea si realizarea obiectivelor propuse, cat pentru intretinerea si exploatarea celor existente, obligatoriu se vor respecta prevederile Legii Apeilor 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la **zonele de protectie a cursurilor de apa.***

*In zonele in care albiile sunt amenajate prin lucrari de aparare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrari, obligatia de intretinere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrari, ca si de intretinere a albiilor in zona amenajata, a cuvetelor lacurilor si a malurilor, revine celor care au in administrare sau in exploatare lucrarile respective.*

5.2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa (puturi captare apa, rezervoare de inmagazinare, statie de hidrofor), canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor asemenea lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

#### ARTICOLUL 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- (3) Fac exceptie de la prevederile aliniatului (1) constructiile si amenajarile, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora
  - Pe teritoriul comunei Tomsani, SC CONPET SA PLOIESTI administreaza doua conducte de transport titei Ø 6 5/8” si una de Ø 4” prin care este introdusa fibra optica cu instalatiile aferente (prize de potential, gara de godevil, aerisiri, bazine de retentive, etc) ce fac parte din Sistemul national de transport titei, gazolina, condensate si etan si apartin Domeniului public al statului.

Zona de siguranta pentru amplasarea si amenajarea constructiilor civile, sociale, industrial si administrative apartinand tertilor sunt:

A) Pentru conducta de transport titei este de 10 m de o parte si de alta cand conducta este subterana si 15 cand conducta este supraterrana

B) Pentru conducta prin care este introdusa fibra optica este de 5 m de o parte si alta a conductei

- Pe teritoriul comunei Tomsani, SC PETROTRANS SA PLOIESTI administreaza doua conducte Ø 10” de produse petroliere, care la aceasta data sunt oprite din functiune fiind trecute in conservare;  
Aceste conducte au o zona de siguranta de 15 metri stanga dreapta unde nu se pot amplasa constructii
- Se instituie servitute de utilitate publica pentru tronsoanele LEA si se preiau culoarele de protectie conform aviz ELECTRICA; se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea LEA de obtinerea avizului gestionarului liniei, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

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

Distanța de protecție/siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere a liniei

Pentru a putea construi pe aceste terenuri este necesar să se respecte distanța minimă de siguranță de :

- 1 m ( distanța pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C,D,E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3 cm în cazul fasciculului pozat).
- 3 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);
- 4 m ( distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 110 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare) ;
- 1 m la apropiere ( distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului comunal și de exploatare);
- 7 m la traversare ( distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea carosabilă a drumului comunal și de exploatare, stâlpii LEA 20 kV + LEA 110 kV rămânând în afara zonei de siguranță a drumului);
- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4 Kv + LEA 20 kV + LEA 110 kV;
- 4 m la traversare conductă supraterană cu fluide neinflamabile ( distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m);
- 5 m la apropiere de conductă supraterană cu fluide neinflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei);
- se interzice traversarea de către LEA 20 kV + LEA 110 kV a conductelor supraterane de transport de gaze;
- 15 m la apropiere de conductă supraterană cu gaze ( distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei; se poate reduce distanța la 5 m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/ 04/ 00 );

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

*Posturile de transformare au fost identificate pe plansa de „Reglementari – echipare edilitara”*

-obtinerea acordurilor si avizelor prevazute de lege precum si a autorizatiei de construire se face conform prevedrilor legii 10/1995 privind calitatea in constructii si legii 50/ 1991 privind autorizarea executarii constructiilor pentru fiecare constructie si instalatie in parte;

-aceste prevederi se aplica constructiilor de orice categorie si instalatiilor aferente acestora indiferent de forma de proprietate sau destinatie precum si a lucrarilor de modernizare, transformare, consolidare si de reparatie a acestora;

- avizul de amplasament se elibereaza de catre S.D.E.E. Ploiesti la cererea solicitantilor la care se anexeaza obligatoriu certificatul de urbanism si planul de amplasare a constructiei in raport cu instalatiile energetice, planuri din care sa rezulte destinatia, alcatuirea constructiva si functionala, intocmite la o scara convenabila de catre un proiectant autorizat sau de o unitate de proiectare asistata ( instalatiile subterane se traseaza de detinatori).

- la eliberarea avizelor se au in vedere conditiile de coexistenta intre instalatiile energetice si constructiile sau instalatiile edilitare prevazute in preciptiile energetice PE 101/93, PE 101A/ 93, NTE 003/04/00, PE 106/95, PE 107/93, 1 LI-Ip5-89, STAS 8591/1-91.

- TRANSELECTRICA –terenul apartinand teritoriului administrativ al comunei Tomsani, jud. Prahova este situat, partial, in zona de protectie si siguranta a unei linii electrice aeriene (LEA) cu tensiunea nominala 400(220) kv, instalatie destinata transportului energiei electrice, aflata in patrimoniul public al statului si in concesiunea CN Transelectrica – ST Bucuresti. Zona de protestie si siguranta (latime 75 m pentru LEA 400 kv) este instituita in conformitate cu prevederile Legii nr.13 din 2007 „Legea Energiei Electrice” si au ca scop asigurarea functionarii in siguranta a LEA, dar si protejarea vietii persoanelor si a bunurilor materiale. In zona de protectie si siguranta sunt legiferate interdictii si restrictii care asigura realizarea cerintelor prevazute de lege. LEA a fost proiectata si construita in conditii de siguranta si dimensionare corespunzatoare unor terenuri extravilane, construita in conditii de siguranta si dimensionare coresunzatoare unor terenuri extravilane, agricole, neconstruibile. Din acest motiv terenurile situate in zona de protectie si siguranta LEA trebuie sa pastreze regimul economic si tehnic initial, adica extravilan, agricol, neconstruibil.

- Legea 13/2007 „Legea energiei electrice” art. 39, interzice persoanelor fizice sau juridice sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de transport si sistem.

-Nu este permisa:

- Amplasarea oricarei constructii in afara zonei de protectie si siguranta a LEA
- Realizarea unor constructii pe terenul situat in zona de protectie si siguranta a LEA, fara indeplinirea conditiilor de coexistenta si fara avizul CN Transelectrica sunt ilegale, pot rezulta accidente soldate cu pierderi de vieti si pagube materiale si ele vor fi desfiintate prin grija institutiilor abilitate, organele locale avand obligatia verificarii respectarii prevederilor din avizele emise de CN Transelectrica.

-Daca proprietarii terenurilor si a constructiilor propuse, aflate partial in zona de protectie si siguranta LEA, doresc realizarea unei constructii, de orice natura (inclusiv impremuiri, drumuri de acces si de incinta, modernizare drumuri, platforme de depozitare, parcari, instituirea unor livezi sau plantatii de copaci, introducerea unor instalatii de irigatii cu aspersoare, etc.) in zona de protectie si siguranta, aceasta se poate face numai cu avizul CN Transelectrica, pe baza unor studii de coexistenta



(care trebuiesc intocmite la comanda si pe cheltuiala solicitantului de aviz), realizate pe societati autorizate de ANRE, agreate de CN Transelectrica, care sa arate ce modificari trebuiesc facute asupra elementelor LEA si daca acestea pot fi realizate in conditiile realizarii sigurantei in functionarea LEA, Aceste studii se avizeaza de catre CN Transelectrica si numai dupa achitarea cheltuielilor pentru modificarile din liniile electrice generate de constructii noi, acceptate de CN Transelectrica, solicitantul va primi avizul de amplasament

-Exista obligatia legala ca, in caz de necesitate, sa fie permis accesul pe terenul din zona de protectie si siguranta a LEA (aflat in proprietatea unor persoane fizice sau juridice) a echipelor CN Transelectrica – ST Bucuresti, pentru realizarea lucrarilor de reparatii sau revizii tehnice, eventuale pagube produse cu aceste ocazii, urmand a fi achitate conform prevederilor legale.

-Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricola existente, sau a altor drumuri, care subtraverseaza zona de protectie si siguranta se va face pe baza unor proiecte, intocmite de societati autorizate, iar proiectele vor arata modul in care este prevazuta respectarea conditiilor de coexistenta impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA. Aceste proiecte, dar si autorizarea lucrarilor de executie a drumurilor respective vor fi supuse avizarii CN Transelectrica – ST Bucuresti.

- Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea ROMTELECOM existenta in zona comunei Tomsani, Jud. Prahova, se considera necesar ca pentru orice lucrare care se va propune in zona acesteia, Primaria sa impuna prin Certificatul de Urbanism eliberat, obtinerea avizului ROMTELECOM in baza unei documentatii tehnice intocmita de un proiectant de specialitate, conform Legii 50/1991

-In zona lucrarilor proiectate, ROMTELECOM detine importante instalatii de telecomunicatii pozate subteran, in canalizatie, sapatura la 0,6-1,2m adancime si aerian

-Toate lucrarile de sapatura din apropierea instalatiilor de telecomunicatii se vor efectua in exclusivitate manual, sub supravegherea sefului de echipa si in prezenta delegatiilor ROMTELECOM prezenti la fata locului;

-In prezenta delegatului ROMTELECOM constructorul va executa sondaje, astfel delimitandu-se cu exactitate traseul instalatiilor de telecomunicatii, precum si punctele de incrucisare dintre cele doua tipuri de instalatii;

-Se vor respecta distantele fata de instalatiile de telecomunicatii conform reglementarilor in vigoare

- Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform HG 930/2005 astfel:
  - Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
  - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
  - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
  - Distanța de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
  - Distanța de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
  - se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.
- Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :
  - Raza de 100 m fata de ferma de cabaline

- Raza de 200 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete
- Raza de 500 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete
- Raza de 500 m fata de de ferme de pasari, pana la 5000 de capete
- Raza de 1000 m fata de de ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale
- Raza de 100 m fata de ferme de ovine
- Raza de 500 m fata de ferme de porci, pana la 2000 de capete
- Raza de 1000 m fata de ferme de porci intre 2000-10000 de capete
- Raza de 1500 m fata de complexe de porci cu peste 10000 de capete
- Raza de 30 m fata de spitale veterinare
- Raza de 100 m fata de grajduri de izolare si carantina pentru animale
- Raza de 500 m fata de abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor
- Raza de 300 m fata de depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala
- Raza de 500 m fata de platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite
- Raza de 1000 m fata de platforme pentru depozitarea gunoiului porcine
- Raza de 1000 m fata de statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10 000 de capete
- Raza de 200 m fata de cimitire de animale, crematorii
- Raza de 300 m fata de statii de epurare a apelor uzate
- Raza de 200 m fata de statii de epurare a apelor uzate industriale
- Raza de 300 m fata de paturi de uscare a namolurilor
- Raza de 300 m fata de campuri de irigare cu ape uzate
- Raza de 500 m fata de campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor
- Raza de 1000 m fata de depozite controlate de reziduri solide
- Raza de 100 m fata de camere de tratare biotermica a gunoaielor
- Raza de 200 m fata de autobazele serviciilor de salubritate
- Raza de 50 m fata de bazele d utilaje ale intreprinderilor de transport
- Raza de 50 m fata de cimitire

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism

#### ARTICOLUL 12 – Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
  - Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz,

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitar , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

#### ARTICOLUL 13 – Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati
  - In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

6.1 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

### ARTICOLUL 18 – Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
  - a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;
  - b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
  - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.
  - Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen ) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
  - a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;
  - b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
  - zone de protectie a drumurilor raportata la linia mediana:
    - pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
    - pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,
    - pana la 22 m in cazul drumurilor nationale

Prin avizul obtinut de la administratorul de drumuri judetene se mentioneaza urmatoarele:

- Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile judetene, pe tronsoane, in conformitate cu „NORMELE TEHNICE privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor” aprobate prin Ordinul M.T. Nr. 45 din 24.01.1998, respectiv latimea partii carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m si a acostamentelor, de o parte si de cealalta parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.
  - Profilele transversale ale drumurilor judetene vor avea cotatele de 24,00 m intre garduri ca aliniament admis de construire, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.
  - In cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi, construite de-a lungul drumurilor judetene, retragerea imprejmuirilor va fi de 20,0 m fata de axul drumurilor (extravilan)
- (4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic (maxim 8 camere), spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi : camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.
- Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform :
    - Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
    - Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998; 47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002
    - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
    - Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Regulamentul de aplicare a acesteia;
    - Normele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI si MT in vigoare la data executiei lucrarii.
    - H.G. Nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare
  - S-au specificat normele admise de construire in zona drumurilor comunale si judetene conform avizului obtinut de la administratorul drumurilor judetene.
  - La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din satele componente, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.
  - Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in comuna Tomsani se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.

6.2 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Compania Nationale de Cai Ferate „CFR S.A.” se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administratia CFR S.A.

- (1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
  - a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
  - b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
  - c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
  - d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora.
- (2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” si al Ministerului Transportului.
- (3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.
- (4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care efectueaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CFR S.A. si al Ministerului Transporturilor, si anume:
  - a) cai ferate industriale;
  - b) lucrari hidrotehnice;
  - c) traversarea carii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
  - d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, petroliere, termotehnologice si canale libere.
- (5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:
  - a) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare
  - b) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
  - c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare a traficului normal.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A..

In zona de siguranta nu se admite autorizarea niciunei constructii.

6.3. Amplasarea fata de aliniament se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 23 – Amplasarea fata de aliniament

- (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
  - a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
  - b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;

- (2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public
  - Amplasarea constructiilor fata de aliniament constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor ), in urmatoarele situatii :
    - a. Pe aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;
    - b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :
      - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
      - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta ( spre interiorul parcelei ) , fie conform PUZ aprobat, fie profilelor transversale stabilite in PUG ;

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) **distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m, la o distanta mai mica de 0,60 m fata de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii**, in cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va specifica aceasta sarcina;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

**SERVITUTEA DE VEDERE – consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de 2 metri ( Codul Civil )**

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

7.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 25 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - **Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public ( neracordata functional prin pante - rampe carosabile ) , mai mica de 0,50 m.**
  - **Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional ) , se asigura numai accese**

pentru fortele ( personalul ) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice ( alin 2 ), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii ( administrative, financiar - bancare, comerciale,invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:
- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
  - accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
  - accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria III, IV si V- cu circulatie continua si / sau discontinua ;
  - conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic ( trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun );
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.
- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale ;
- 7.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 26 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente in vederea autorizarii executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 27- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare , de energie electrica si de gaze.
- (2) De la dispozitiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrative publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
  - a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
  - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand se va realiza.

Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( **asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile** ), precum si prevederile Codului Civil ( art. 610 ) ;  
In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrative publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
  - (4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista retele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de retele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articlu 28 – Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
  - Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
  - Amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

#### Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

- a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :
  - instalatiile necesare functionarii drumurilor:canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
  - instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.



a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;  
Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90<sup>0</sup>, dar nu mai mic de 60<sup>0</sup>.

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;

- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;

- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

#### Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament ).

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

8.4. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie), cf. HG. 930 / 2005 :

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;

- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
  - Rețele de distribuție 3,0 m zona de protecție;
  - Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate : raza de protecție sanitară : 20 m de la zidurile exterioare , cf. HG 930 din 2005 ;
  - **Zonele de protecție sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic ;**
  - Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005 ;  
Fantani publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut  
La emiterea autorizării construcțiilor se vor respecta următoarele reguli în situația în care apă potabilă se asigură prin fântani individuale și / sau publice:
    - a. Fântana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei , iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m , amplasarea fântanii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.
    - b. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.
    - c. Peretii fântanii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil : ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton și vor fi prevăzute cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu peretii fântanii trebuie făcută în mod etans.
    - d. Fântana trebuie să aibă capac , iar deasupra ei un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântana trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : galeata proprie sau pompa.
    - e. În jurul fântanii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat, sau pavat.
    - f. Proiectarea, construcția și amenajarea fântanilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile prezentate anterior.
- 8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate ( cf. Ordinului M.S. 536 / 1997 ) :
- Stații de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protecție sanitară, dacă nu sunt prevăzute cu treaptă : mecanică, biologică și chimică conform directivelor UE ;  
Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform legislației , sau dacă stațiile de epurare sunt ecologice;
  - Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide
    - a. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate ( executată cf. STAS ); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate ( Ordinul MS nr. 536 / 1997 ).
    - b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

9.1. Parcelarea terenului in vederea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism

### Articolul 30 – Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi construibile distincte si alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
  - (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
    - a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
    - b) suprafata minima a parcelei este de 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
    - c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii ), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii ( la administratia financiara, cadastru, notar public ) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
  - Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice PUZ aprobate de Consiliul Local al Comunei Tomsani, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.
  - Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

## **10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

10.1. Autorizatia de construire va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiRI conform articolelor 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism

### Articolul 34 – Spatii verzi si plantate

- (1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.
- In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.
  - La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.
  - La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ).Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.
  - La constructiile de cult se se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.

- La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei.
- La amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului
- La constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.
- La constructiile de sanatate aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.
- La constructiile de turism si agrement – minim 25 % din suprafata terenului aferent.
- La constructii comerciale – 5 % din suprafata totala a terenului.
- La cimitire, unitati economice, agricole si platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie..

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distantele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul national nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea  
- pentru drumurile judetene– categoria a III -a, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare : idem categ. III

- pentru drumurile locale - categoria V ( care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor ), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;
- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de minimum 1,00 m.

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie . Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

#### Articolul 35 – Imprejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior

- Împrejmuirile la aliniament interesceaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.
- Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.
- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a împrejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate, precum si la conditiile in care se realizeaza împrejmuirea gradinilor.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a împrejmuirilor.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 1,80 metri.
- In zonele pentru care s-a instituit protectie împrejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- 11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si alte functiuni urbane secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr. 3-« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al Comunei Tomsani.
- 11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.3. - “Reglementari Urbanistice-Zonificare”.
- 11.c. Teritoriul intravilan al Comunei Tomsani este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

#### ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

##### ZC - ZONA CENTRALA

##### L - ZONA PENTRU LOCUINTE

L1	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone dens construite tesut traditional;
L2	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite;
L3	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zona de protectie a unui monument clasat – este necesar aviz DJCCPCN Prahova;

L4	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite;
L5	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri;

### IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

a	– constructii administrative
c	– comert
ps	–prestari servicii
ct	– cultura
cu	– culte
s	– sanatate
i	– invatamant
f	– financiar, bancar
m	– cu valoare istorica (monumente)
t	– turism
sp	- sportive
as	– alte servicii

### A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE SI ZOOTEHNICE

#### CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

ccr	subzona cai de comunicatie rutiera
ccf	subzona cai de comunicatie feroviara

#### SP - ZONA SPATIILOR VERZI

SP1	subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament;
SP2	subzona amenajari sportive
SP3	subzona plantatii de protecție față de cursuri de apa;

#### G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

G1	subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunei;
G2	subzona cimitirelor;

#### TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN INTRAVILAN

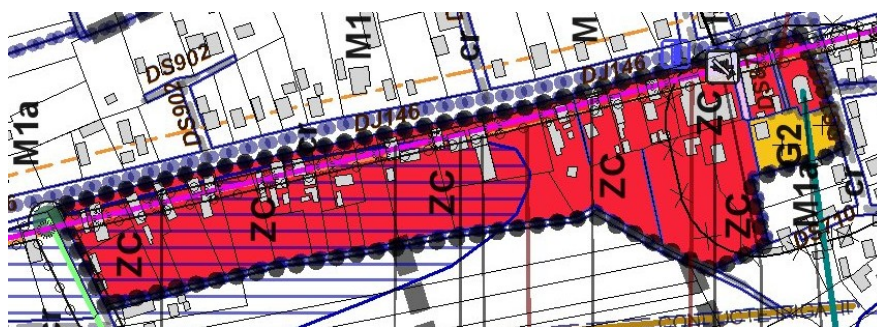
THI	subzona raurilor si paraurilor aflate in intravilan ;
-----	---

#### M – ZONA MIXTĂ

LIS1	subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in noile extinderi sau enclave neconstruite;
LIS2	subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in zone construite;
LIS4	subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in zona de protectie a unui monument clasat – este necesar aviz DJCCPCN Prahova;
IDIS	subzona activitati industriale, depozitare, comert si servicii;
IDA	subzona unitati agricole si activitati industriale, depozitare;
SPIS	subzona servicii, structuri turistice si spatii verzi amenajate , odihna, agrement;

**ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN**

TA	Terenuri agricole
TH	Terenuri aflate permanent sub ape
TC	Terenuri ocupate de cai de comunicatie
TP E	Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN****ZC- ZONA CENTRALA**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

**ZC – zona centrala (UTR1)**

Zonele centrale reprezinta din punct de vedere geometric, o parte a structurii comunei, rezervata acelor institutii comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorita razei de servicii, importante sau gradului de specializare, influenteaza direct intreaga comuna.

Funcțiile prezente in cadrul zonelor centrale reprezinta o pondere echilibrata intre zona de servicii, administratie, cultura, culte si zona de locuinte individuale si colective mici, spatii verzi. Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a comunei si este delimitata prin planșa nr. 3 Reglementari urbanistice - Zonificare.

Valoarea arhitectural - urbanistica speciala a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiile cu caracter central ale comunei Tomsani justifica amplasamentul si delimitarea zonelor centrale.



*Primaria localitatii Tomsani, judetul Prahova si beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectarii, daca este cazul, a amenajarii de imbunatatiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitarii de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de catre un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidentiata in intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire. In cazul in care proprietarul terenului doreste sa scoata din circuitul agricol doar o parte din terenul detinut, pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.*

### **Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie in cazul:**

#### **a) zonelor centrale ale localitatilor; - conform art. 47 din legea 350 /2001**

Se permit modernizarea constructiilor existente si noi insertii de cladiri precum si modernizarea si extinderea utilitatilor si cailor de comunicatii care nu au importanta majora in cadrul localitatii pana la elaborare PUZ – zona centrala.

*Se permite amplasarea constructiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a intocmi studii de specialitate** care sa stabileasca reguli de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor.*

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

*Sunt admise următoarele utilizări:*

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
  - unitati sanitare (dispensar uman, spital,etc);
  - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
  - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri);
  - unitati administrative (primarie, politie, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuinte
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii, plantatii de protectie.
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie

- chioscuri pentru difuzarea presei
- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- parcaje;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- construcții aferente lucrărilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent.
- parcaje și garaje pentru instituțiile și serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, corect integrate în spațiul construit.

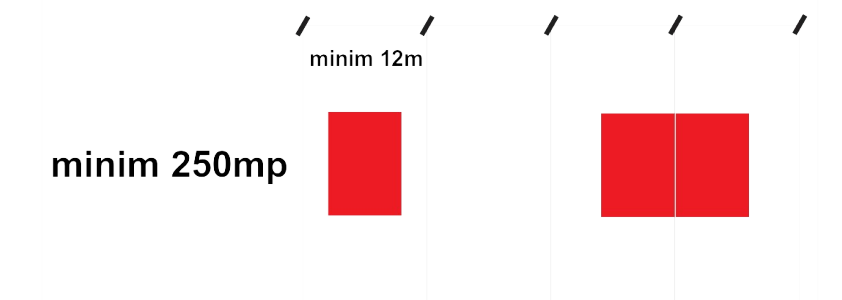
#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, de biserici și unități de învățământ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

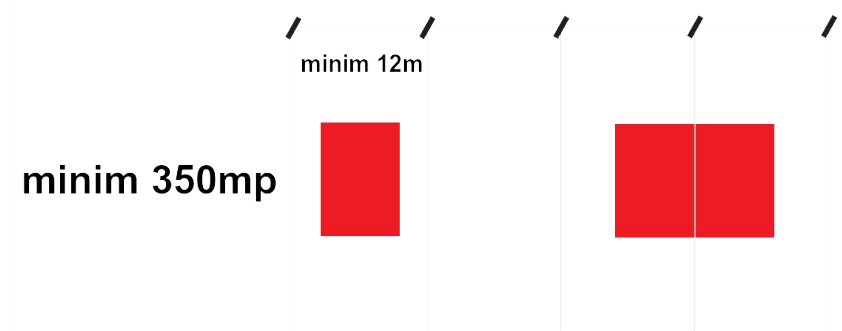
#### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

##### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

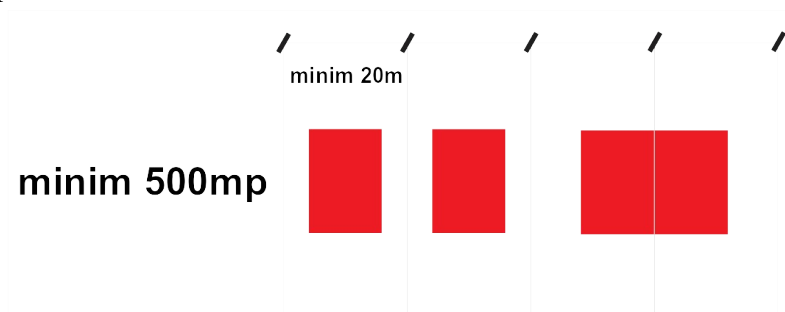
- în cazul în care vor fi realizate **construcții de locuit** izolate sau cuplate **în zone construite** terenul minim este de 250 mp cu front la strada de minim 12 m



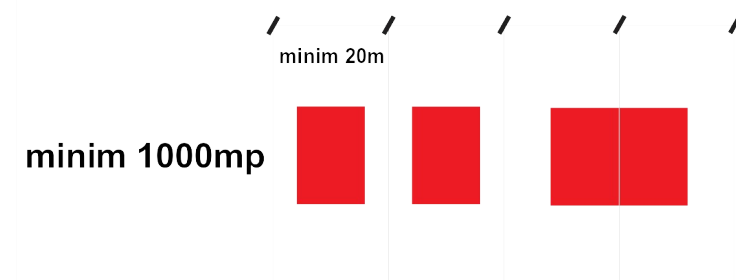
- in cazul in care vor fi realizate **constructii de locuit** izolate sau cuplate **in zone neconstruite** terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 12 m



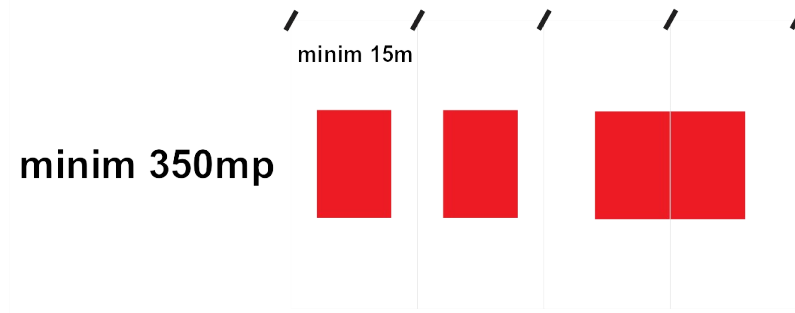
- in cazul in care vor fi realizate **constructii publice** izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la strada de minim 20 m



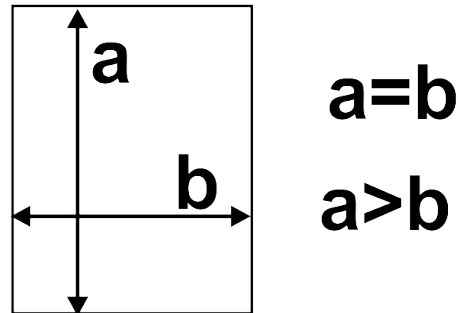
- in cazul in care vor fi realizate **constructii in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti** izolate sau cuplate terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m



- in cazul in care vor fi realizate **constructii cu alte functiuni** izolate sau cuplate terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 15 m

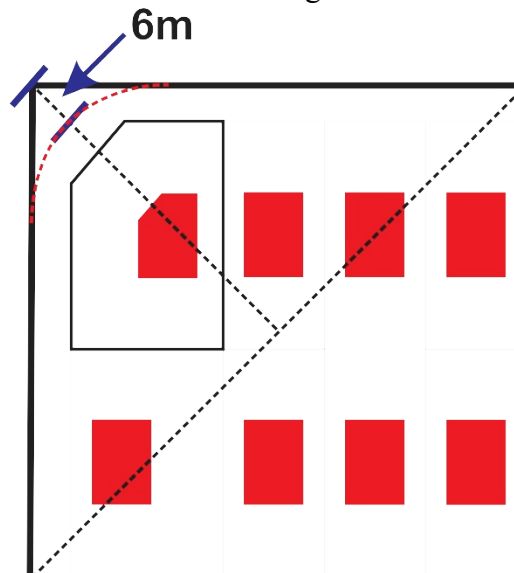


- pentru obtinerea unui tesut rural coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa



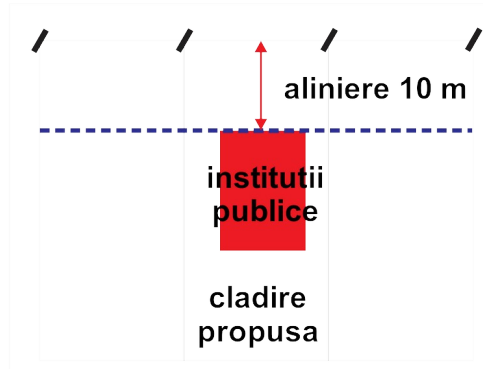
#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

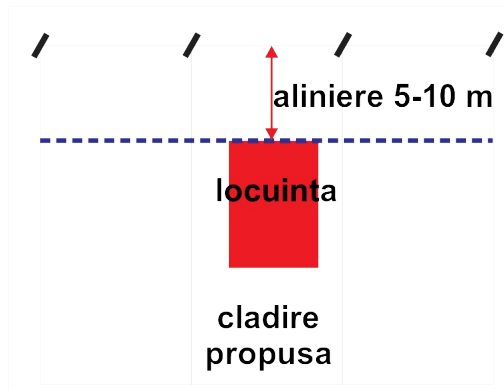


- în zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi dispuse

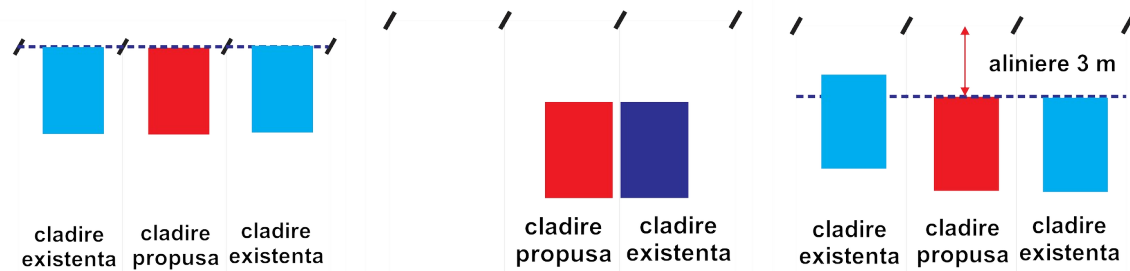
pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- cladirile de locuit, anexele in zonele neconstruite vor fi retrase de la aliniament 5-10 metri, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);



- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul strazii;

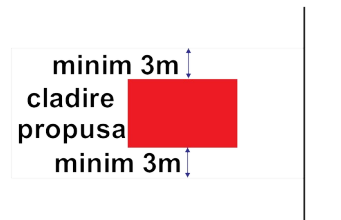
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

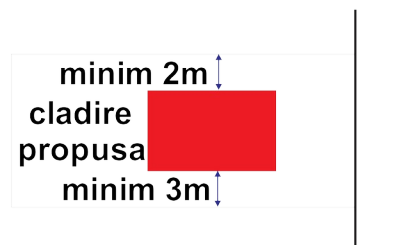
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



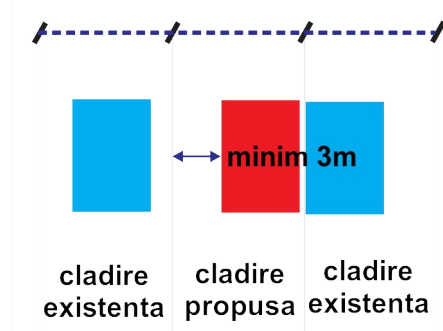
- clădirile de locuit in zonele neconstruite se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m;



- clădirile de locuit in zonele construite daca se vor amplasa în regim izolat retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2m într-o parte dar obligatoriu de minim 3 m in cealalta parte ;

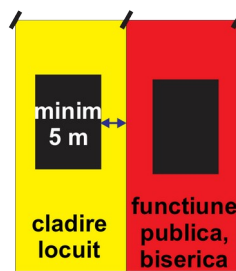


- clădirile de locuit in zonele construite daca se vor amplasa în regim cuplat, retragerea față de limita laterala va fi de minim 3 m ;

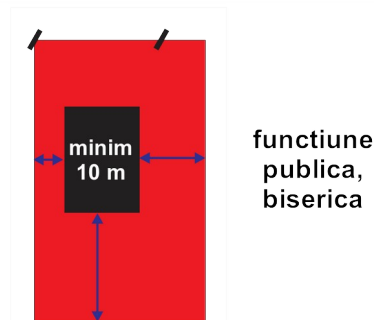


- anexe se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zona de locuit si o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 5.00 metri;



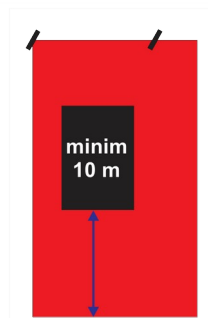
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;



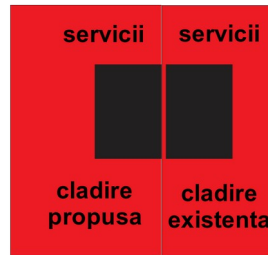
- clădirile de locuit se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 3.00 metri;



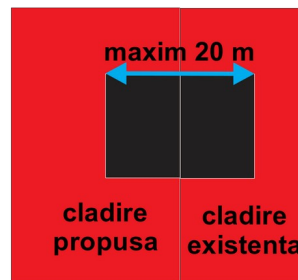
- in cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;



- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil)



- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

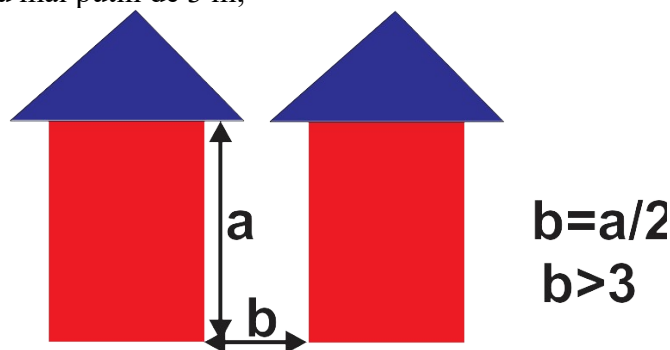


- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatarei. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

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

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



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

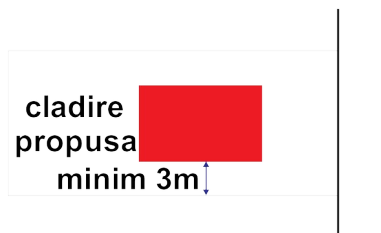


- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanta dintre cladiri se poate micșora pana la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe între cladiri);

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;



- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.**

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;

	<p>-un loc de parcare la 50 m2 suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;</p> <p>-un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.</p> <p>Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.</p>
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane</li> <li>- pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club</li> <li>- pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare</li> <li>- pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare</li> </ul>
Constructii de locuinte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;</li> <li>- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;</li> <li>- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.</li> </ul>
Constructii industriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de</li> </ul>

parcare la o suprafață de 100 m <sup>2</sup> .
--

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă;.Maxim P+2+M.

-pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

-se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;

-se vor evita solutii greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;

-pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale insa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente estetice ale constructiei sa nu fie lasate vizibile;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;

- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;

- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;

- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;

-sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei;

- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape - «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;
  - pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2 mp;
  - pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti - diverse metode - prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;
  - daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;
  - pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala invelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sita, tigla solzi - emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti inlocuitori;
  - nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
  - nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;
  - pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;
  - nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
  - in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;
  - pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H<sub>im</sub>/A70cm;
- ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
  - noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%

Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	10%
Constructii industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 20%

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;

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

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

P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = **1,5** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**L – ZONA LOCUINTE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Comuna Tomsani cuprinde in teritoriul sau si zone cu caracter rezidential.

Datorate dezvoltarii in timp a comunei, aceste zone de locuit pot fi diferiteiate pe urmatoarele categorii:

**I. Diferentieri din punct de vedere al gradului de protectie al acestora**

1. Zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului de protectie al unui monument stabilit prin studiul istoric
2. Zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului de protectie al unui sit arheologic stabilit prin studiul istoric

**II. Diferentieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:**

- 1) zone rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica P-P+2, cu parcela individuala
  - a) parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni
  - b) parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare ( PUZ)

III. Diferentieri din punct de vedere al parcelarului – existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice.

1. zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane
2. zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament
3. zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii

IV. Diferentieri din punct de vedere funcțional.

1. caracterul țesutului urban omogen rezidențial
2. caracterul țesutului urban mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență

V. Diferentieri din punct de vedere al vechimii construcțiilor.

1. locuințe vechi
2. locuințe noi

VI. Diferentieri din punct de vedere al calitatii construcției definite prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferentieri după morfogeneza, tipologie și grad de protecție și cu evitarea segregării spațiale și sociale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparcelare.
- acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiilor complementare asociate locuirii – și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționari a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.**

*Primăria localității Tomsani, județul Prahova și beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectării, dacă este cazul, a amenajării de îmbunătățiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitării de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de către un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul detinut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.*

In condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevede

- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc. în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat
- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

**Zona locuințelor individuale și colective mici și medii se compune din următoarele subzone:**

**L1-** subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate zone construite; **(UTR2; UTR5; UTR8; UTR14; UTR17; UTR23; UTR24; UTR25; UTR27)**

*Locuinte situate pe parcelari traditionale, spontane. In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie evitand crearea de zone de abandon.*

**L2** - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare conform PUZ aprobat – „Extindere intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe”;**(UTR14)**

**L3** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite; **(UTR2; UTR5; UTR8; UTR14; UTR15; UTR17)**

**L4** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate zone dens construite-tesut traditional ; **(UTR2; UTR5; UTR8; ; UTR14; UTR17)**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

#### **L1 ,L2, L3, L4**

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **L1 ,L2, L3, L4**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp 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;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere – în baza PUZ aprobat.



- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

**Conditionare la autorizare in zonele de protectie a siturilor arheologice de obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – aviz DMI;**

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- *In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L1 ,L2, L3, L4: -se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.
- activități industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) și de depozitare
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora

**L3, -se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale de orice fel

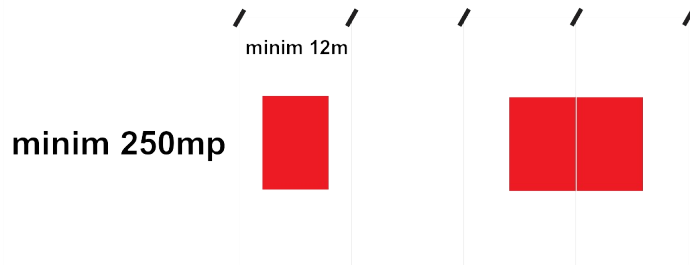
**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

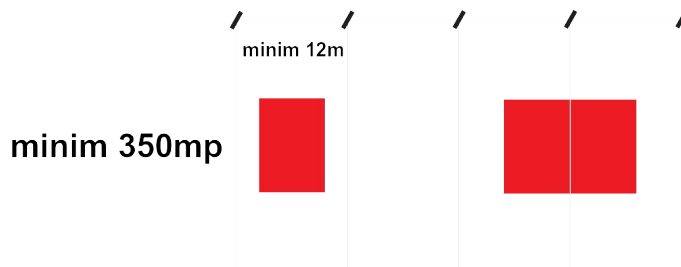
L1 ,L2, L3, L4:

Autorizarea executarii parcelarii, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

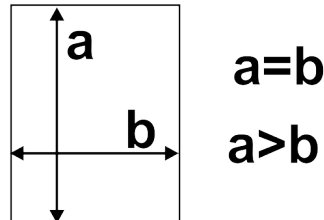
- in cazul in care vor fi realizate **constructii de locuit** izolate sau cuplate **in zone construite** terenul minim este de 250 mp cu front la strada de minim 12 m



- in cazul in care vor fi realizate **constructii de locuit** izolate sau cuplate **in zone neconstruite** terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 12 m



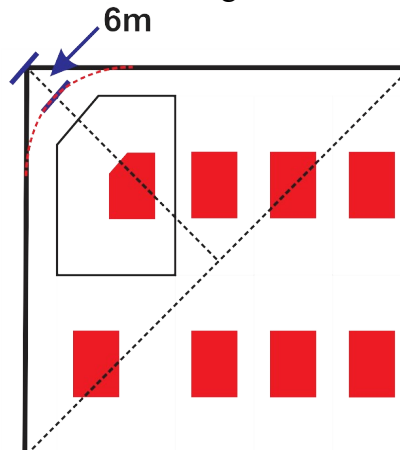
- pentru obtinerea unui tesut rural coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

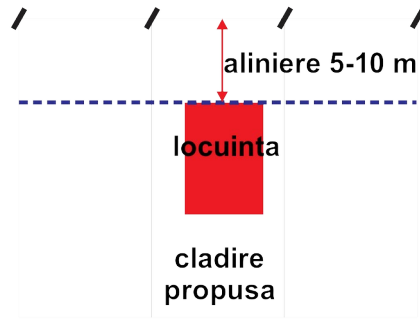
L1 ,L2, L3, L4:

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

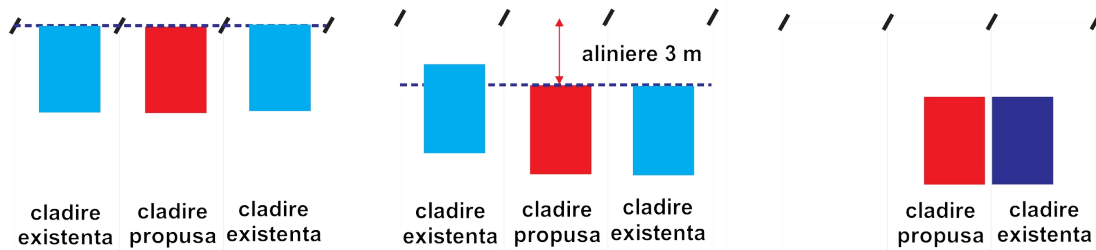


In zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:

- cladirile de locuit, anexele in zonele neconstruite vor fi retrase de la aliniament 5-10 metri, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe între calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);



- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul strazii;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

### L1 ,L2, L3, L4:

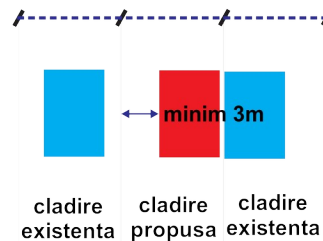
- in principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
  - clădirile de locuit in zonele neconstruite se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m;



- clădirile de locuit in zonele construite daca se vor amplasa în regim izolat retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2m conform codului civil intr-o parte dar obligatoriu de minim 3 m in cealalta parte pentru accesul pompierilor la curtea din spate.



- clădirile de locuit in zonele construite daca se vor amplasa în regim cuplat, retragerea față de limita laterala va fi de minim 3 m ;

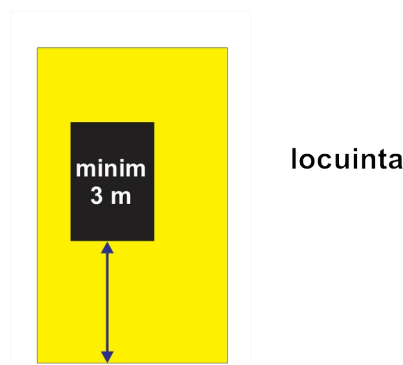


- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel încat acesta sa nu mai fie vizibil);

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zona de locuit si o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 5.00 metri;



- clădirile de locuit se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 3.00 metri;



- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

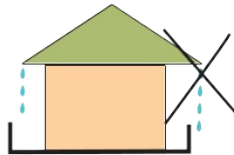


- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;



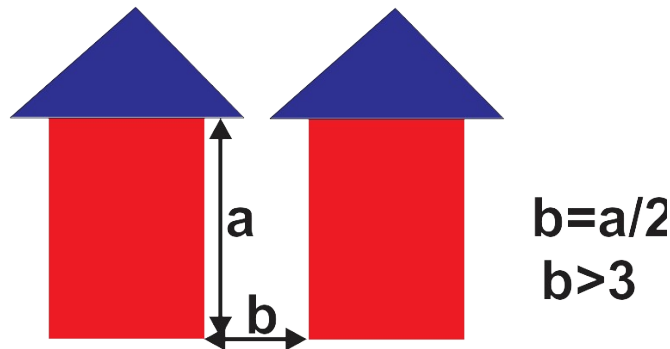
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul ELECTRICA, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

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

##### **L1 ,L2, L3, L4:**

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



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre cladiri se poate micșora până la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între cladiri);

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### L1 ,L2, L3, L4:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### L1 ,L2, L3, L4:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.  
- număr minim de

locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m <sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m <sup>2</sup> ; -un loc de parcare la 100 m <sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m <sup>2</sup> ; -un loc de parcare la 50 m <sup>2</sup> suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m <sup>2</sup> ; -un loc de parcare la 40 m <sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m <sup>2</sup> . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### L1 ,L2, L3, L4:

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### L1 ,L2, L3, L4:

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;
- se vor evita solutii greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;
- pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale insa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente estetice ale constructiei sa nu fie lasate vizibile;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;
- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;
- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape - «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;
- pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2 mp;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti - diverse metode - prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;
- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala invelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sita, tigla solzi - emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti inlocuitori;
- nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;
- pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
- in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inainturi si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de Him/A70cm;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### **L1 ,L2, L3, L4:**

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisuri pe proprietate.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;



## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L1 ,L2, L3, L4:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5%
Constructii de locuinte	30%

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

### L1 ,L2, L3, L4:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri se recomandă un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată de regula cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2 metri.

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

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

L1 :-POT maxim = **30%**;

L2:-POT maxim = **30%**;

L3:-POT maxim = **30%**;

L4:-POT maxim = **35%**;

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

L1:-CUT maxim = **0,9**

L2:-CUT maxim = **0,9**

L3:- CUT maxim = **0,9**

L4:- CUT maxim = **1,05**

## **IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

IS - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe si locuire ca functiune complementara . (UTR2; UTR3; UTR7; UTR8; UTR16; UTR17)

Aceste subzone sunt compuse din:

- institutii publice de interes general, cu regim mic de inaltime ( P-P+3 )
- institutii publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de inaltime ( P-P+3)

Cea mai mare concentrare a serviciilor si dotarilor se regaseste in zonele centrale si pe ambele fronturi ale drumului judetean.

*Utilizarea terenurilor situate in zona de protectie a monumentelor este conditionata de obtinerea avizului DJCPN Prahova*

*Primaria localitatii Tomsani, judetul Prahova si beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectarii, daca este cazul, a amenajarii de imbunatatiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitarii de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de catre un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidentiate in intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire. In cazul in care proprietarul terenului doreste sa scoata din circuitul agricol doar o parte din terenul detinut, pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.*

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.**

Tipurile de subzone functionale sunt:

- a – constructii administrative
- c – comert
- ps –prestari servicii
- ct – cultura
- cu – culte
- s – sanatate
- i – invatamant
- f – financiar, bancar
- m – cu valoare istorica (monumente)
- t – turism
- sp - sportive
- as – alte servicii

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### Sunt *admise următoarele utilizări*:

- institutii publice de interes general
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant;
  - unitati sanitare;
  - unitati de cultura;
  - unitati de culte;
  - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenjate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante, fara risc tehnologic
- unitati service auto
- statii de carburanti

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia cladirilor în functiunea de locuit cu condiția ca aceasta sa respecte regulamentul propus pentru zona L.
- unitatile cu profil alimentar, vor functiona numai pe baza autorizarii/inregistrarii sanitare veterinare si pentru siguranta alimentelor conform legislatiei in vigoare

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

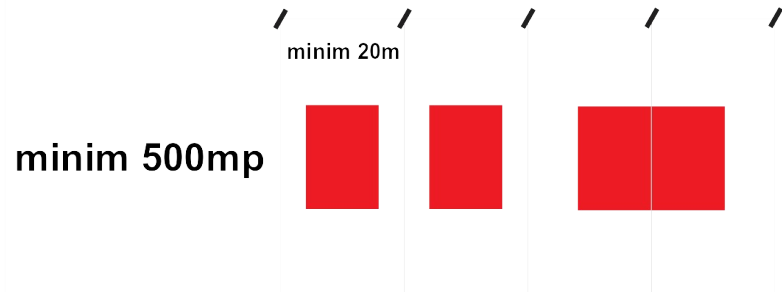
#### Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

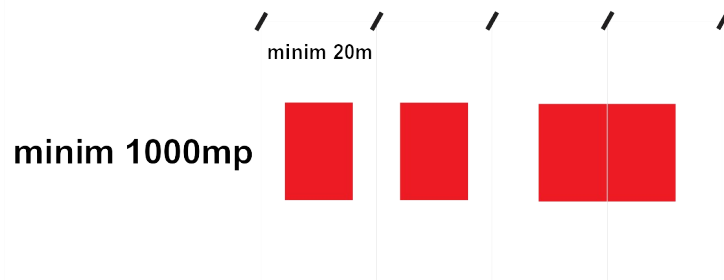
**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

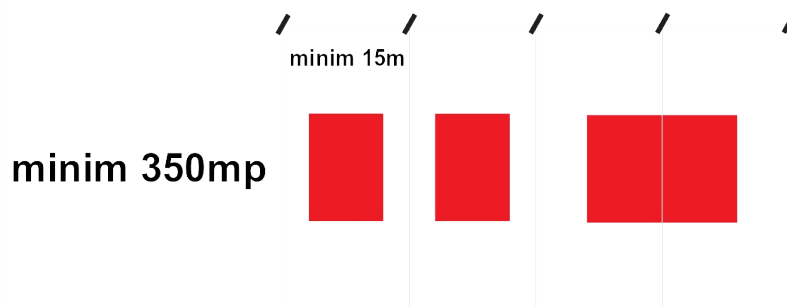
- in cazul in care vor fi realizate **construcții publice** izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la strada de minim 20 m



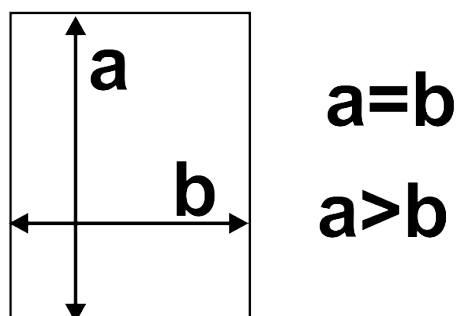
- in cazul in care vor fi realizate **construcții in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti** izolate sau cuplate terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m



- in cazul in care vor fi realizate **construcții cu alte funcțiuni** izolate sau cuplate terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 15 m

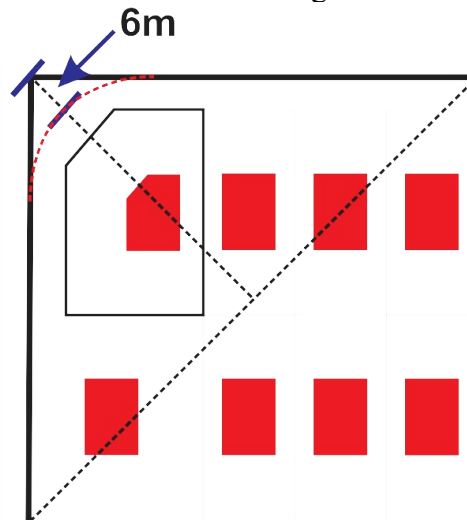


- pentru obtinerea unui tesut rural coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa

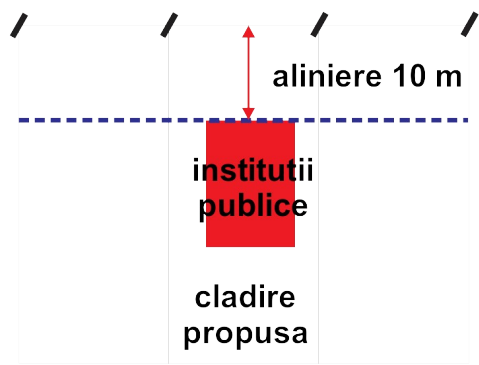


ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

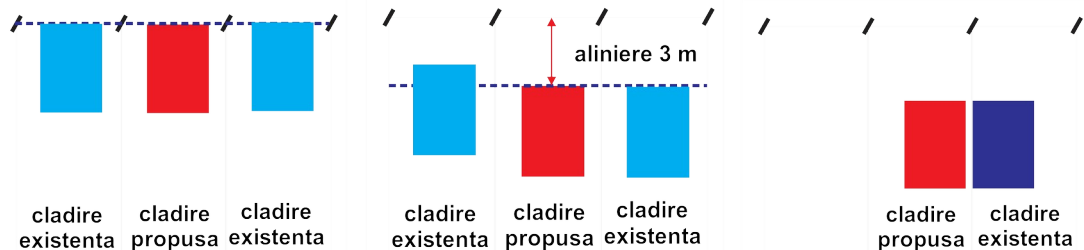
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.



- în zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);

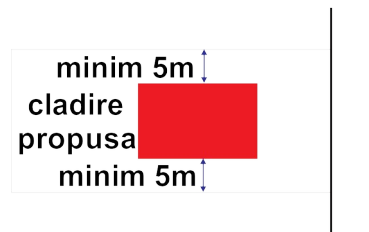


- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul strazii;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

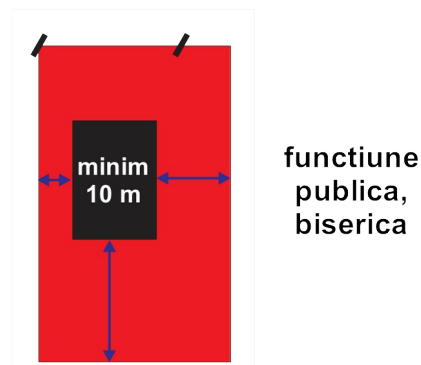
#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;

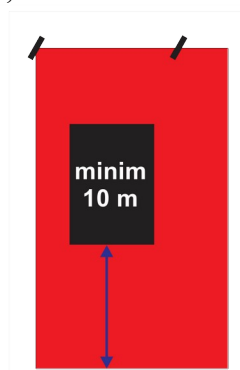


- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil);

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;



- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;

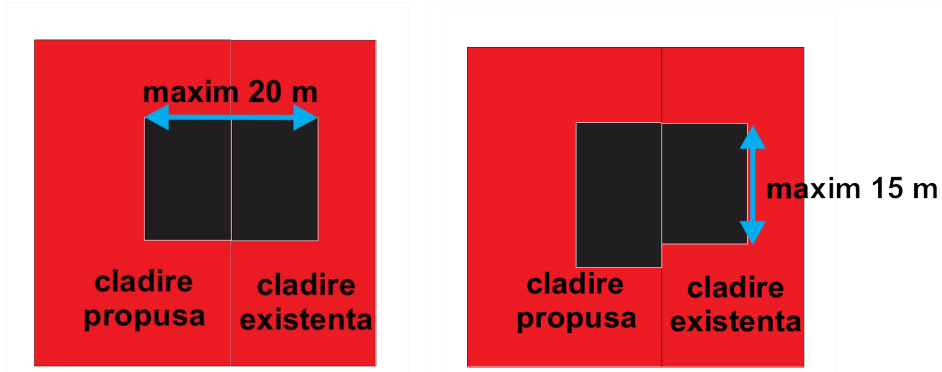


- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități

(trepidatii, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil)



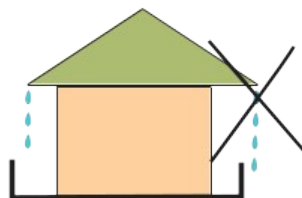
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;



- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fara deschideri la o distanta mai mica de 0,60m fata de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii. In cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va stipula aceasta sarcina.

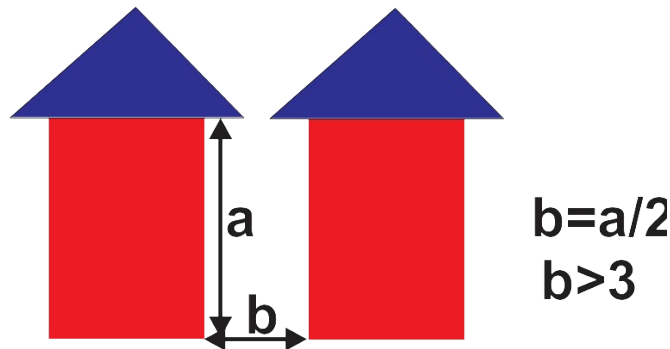
- in cazul alipirii a doua cladiri se va obtine acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizarii constructiei cat si pe timpul exploatarii. Aceasta sarcina va fi mentionata in contractele de cedare;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;



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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 10 m;



- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;**

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 5.00 metri;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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



- numar minim de locuri de parcare:

<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe

	unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
Constructii industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10--100 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m <sup>2</sup> .

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este de P+ 3
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12 m** la cornișă;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;
- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăuate vizibile;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decoperțate la fața locului;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usă. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;
- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre stradă se va păstra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală

adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;

- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;

- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;

-sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei;

- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape - «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;

- pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2 mp;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti - diverse metode - prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;

- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala invelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sita, tigla solzi - emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti inlocuitori;

-nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;

- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;

-pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;

- in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre

activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H<sub>im</sub>/A70cm;

-atunci cand cladirile se construiesc in trupuri izolate ele trebuie sa se integreze din punct de vedere peisagistic in cadrul natural

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

-se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

-cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Dezvoltarea rețelilor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

-curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- **procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:**

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%

Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	10%
Constructii industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 20%

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

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

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

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

- P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

-CUT maxim = **2** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

---

## **A- ZONA DE ACTIVITATI AGROZOOOTEHNICE**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

#### **A – subzona unitati agrozootehnice(UTR8, UTR28)**

Pentru acesta zona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționari a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.**

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

*Primaria localitatii Tomsani, judetul Prahova si beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectarii, daca este cazul, a amenajarii de imbunatatiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitarii de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de catre un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidentiate in intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire. In cazul in care proprietarul terenului doreste sa scoata din circuitul agricol doar o parte din terenul detinut, pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.*

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru activităților agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii.

- unitati zootehnice;
- unități depozitare;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- magazii unelte
- servicii administrative
- garaje
- reparatii utilaje
- sere
- amestec ingrasaminte

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - a) producție manufacturieră;
  - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

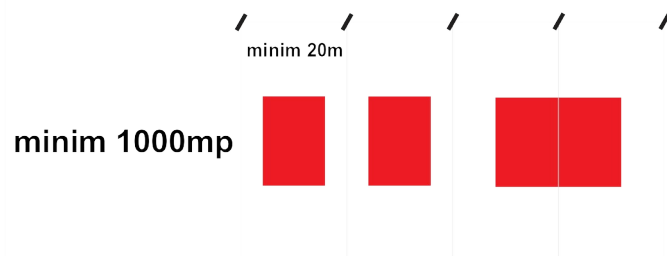
## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor.

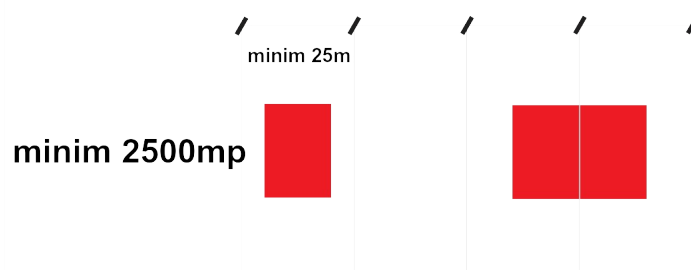
## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul în care vor fi realizate **construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești, unități agricole și zootehnice izolate sau cuplate în zone construite** terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m

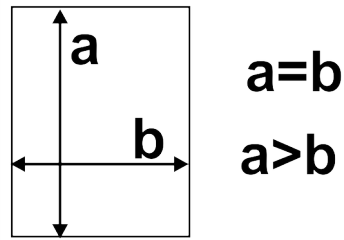


- în cazul în care vor fi realizate **construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești, unități agricole și zootehnice izolate sau cuplate în zone neconstruite** terenul minim este de 2500 mp cu front la strada de minim 25 m



- pentru obținerea unui țesut rural coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa

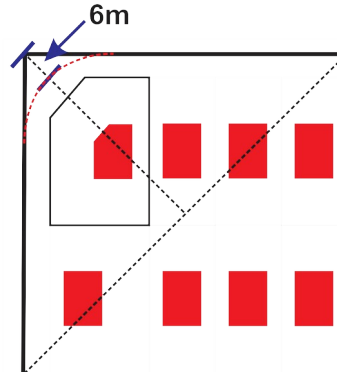




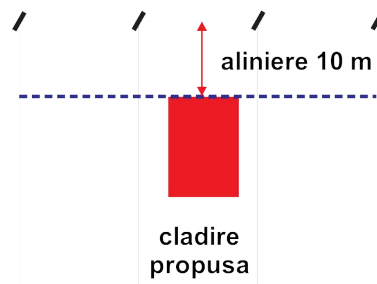
#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de 10 metri

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

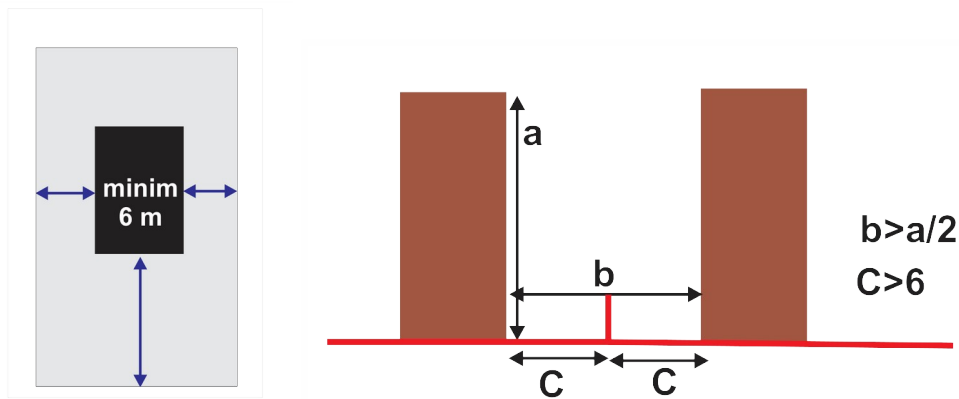


- construcțiile vor fi retrase de la aliniament 10 metri



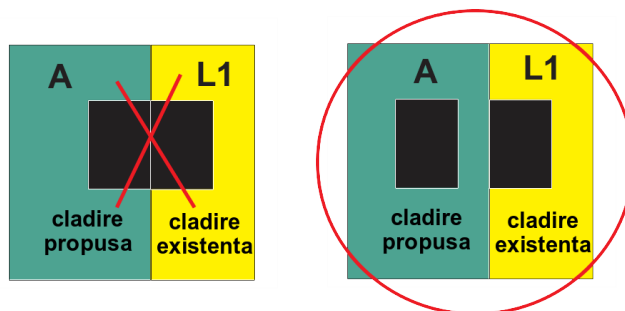
#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cu următoarele condiționări:
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



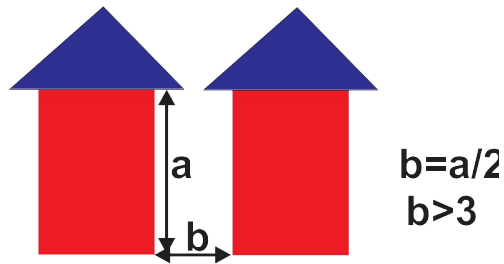
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
  - în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
  - în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

-în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;



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

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



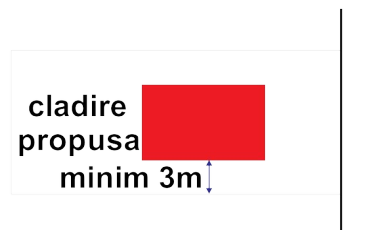
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; - distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;



- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

*condiționări:*

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

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

- numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la

	150 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m <sup>2</sup> .
--	---

**Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.**

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9 m** la cornișă; Maxim P+2.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- se interzice amplasarea aparatelor de aer conditionat și ventilație pe fatada principala;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

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

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 20 %

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
POT maxim : **40%** sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI  
CUT maxim (mp.ADC / mp. teren) = **1,2** sau conform PUZ.

## **CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**ccr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE** (subzona se regaseste in toate unitatile teritoriale de referinta)

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

Se vor determina suprafetele necesare pentru o buna desfasurare a circulatiei publice prin proiecte de specialitate si dupa intocmirea acestora se va declansa ulterior procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica conform legii nr. 33 din 27 mai 1994

Se va tine cont de profilele stradale propuse in PUG.

Rezervarea nodurilor de circulatie, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, pentru zonele marcate in planşa de reglementari.

*Se permite amplasarea constructiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin obligatia beneficiarului de a intocmi studii de specialitate care sa stabileasca reguli de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor.*

In zonele protejate si/ sau de protectie ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile si reglementarile specifice acestor zone (pag. 7 din prezentul Regulament).

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecari de teren, inundatii) si protectiei locuitorilor impotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor carora au drept scop limitarea acestora, este interzisa.
- In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.

**1. Drumurile nationale ce traverseaza teritoriul se identifica astfel:**

- DN IB intre km 28+925 - km 35+890 dreapta, km 29+430 - km 31+910 stanga,
- DN ID intre km 1+810 - 9+650 stanga,

*Limitele localitatii in lungul drumului national, prezentandu-se astfel:*

- a) **Limita administrativa** a Comunei Tomsani, judetul Prahova, este cuprinsa, pe :
- DN IB intre km 28+925 - km 35+890 dreapta, km 29+430 - km 31+910 stanga,
  - DN ID intre km 1+810 - 9+650 stanga.

- b) **Intravilanul existent** al Comunei Tomsani, judetul Prahova este cuprins pe
- DN IB intre km 29+635 - km 31+570 stanga, km 29+490 - km 31+445 dreapta;
  - DN ID intre km 7+190 - 7+345 stanga,

- c) **Intravilanul Comunei Tomsani in zona DN IB.**

**Incepand cu data prezentului regulament aprobat va fi cuprins intre km 29+430-31+910 pe partea stanga si intre km 28+925-32+060 dreapta.**

- d) - **Intravilanul Comunei Tomsani in zona DN ID,**

**Incepand cu data prezentului regulament aprobat, va fi cuprins intre km 5+300 - 5+590 si intre km 7+190 - 7+345 pe partea stanga.**

- e) - **Tablele indicatoare de localitate** - fig. F46 sau F47 intrare in localitate " si fig. F48 sau F49 - „ iesire din localitate" sunt amplasate pe DN IB pentru localitatea Tomsani la km 29+600 si km 31+610.

Amplasamentul indicatoarelor de localitate se pastreaza. putand fi modificat numai la solicitarea administratiei locale, cu acordul administratorului drumului si al I.P J. Prahova, in conditiile stabilite de SREN 1848/1,2/2008 si de alte prevederi legale aplicabile. Tablele indicatoare de localitate indica limitele pe drumul national intre care se aplica regulile de circulatie in intravilan (in special viteza de circulat). Pozitia tabelor indicatoare nu coincide cu limita administrativa a localitatii.

**2. Amenajari in zona drumului national privind reseaua de cai de comunicatie:**

- **Extinderea intravilanului**, conform *OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu completarile modificarile ulterioare*, se poate face numai cu conditia realizarii de drumuri colectoare paralele cu drumul national, care sa preia traficul generat de obiectivele locale si care sa debuseze in drumul national numai in doua-trei intersectii amenajate conform normativelor tehnice in vigoare.

Drumurile colectoare vor fi prevazute cu facilitati si pentru traficul pietonal, biciclisti, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Astfel, se vor rezerva terenuri pentru realizarea de drumuri colectoare in zona DN IB intre km 29+430 -29+635, km 31+570 -31+910 stanga si intre km 28+925-29+490, km 31+445 -32+060 dreapta.

- **Modernizarea intersectiilor drumurilor laterale** cu drumurile nationale se va realiza in urma unor studii de trafic, in baza unor proiecte avizate de administratorul drumului national, cu acordul I.P.J. Prahova.

- Pentru transportul public in comun se vor prevedea statii de autobuz, care vor fi amenajate la marginea drumului national cu alveole pentru replierea mijloacelor de transport.

### 3. Limitele zonei drumului national

a) - **Limita exterioara a zonei de protectie a drumului national** pe intregul teritoriu al comunei este de 22,00 m fata de axul drumului national.

b) - **Limitele zonelor de siguranta a drumului national** pe intregul teritoriu al localitatii sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);

- la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

Zonele de siguranta ale drumurilor cu versanti (defilee) cu inaltimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului.

### 4. Conditii de amplasare in zona drumului a diferitelor constructii/ instalatii sau panouri publicitare:

a) - Limita constructiilor fata de drumul national se stabileste la 26,00 m masurata din axul drumului, in conformitate cu art. 19, alin 3 din O.G. nr. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Pentru obiectivele din afara localitatii, care atrag trafic suplimentar, distanta de amplasare a acestora este conform art. 47 alin. 1<sup>A</sup> din O.G. nr. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

b) - Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul national, precum si pentru amplasarea retelelor edilitare in afara zonei de siguranta a drumului, conform art. 48 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor.

Pentru retelele edilitare, in zonele de extindere a intravilanului si, pe cat posibil, si in intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile (canivouri), in afara zonei de siguranta a drumului largit cu inca o banda pe sens.

c) - Drumurile laterale vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului national pe o distanta de minim 22,00m fata de axul drumului national.

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

e) - Accesele la drumul national se vor amenaja conform normativelor in vigoare si se vor realiza in corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor nationale.

**Orice lucrare ulterioara prezentului regulament, va incepe numai dupa obtinerea de la D.R.D.P. Bucuresti a autorizatiei pentru amplasare si acces in zona drumului. Documentatiile se vor elabora in conformitate cu cele de mai sus, vor fi intocmite de specialisti, conform legii, si vor fi vizate de un verficator proiecte drumuri atestat M.D.R.T..**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- **rețele tehnico-edilitare**
- spații verzi amenajate
- parcaje publice.
- lucrări de terasamente

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

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

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:



- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

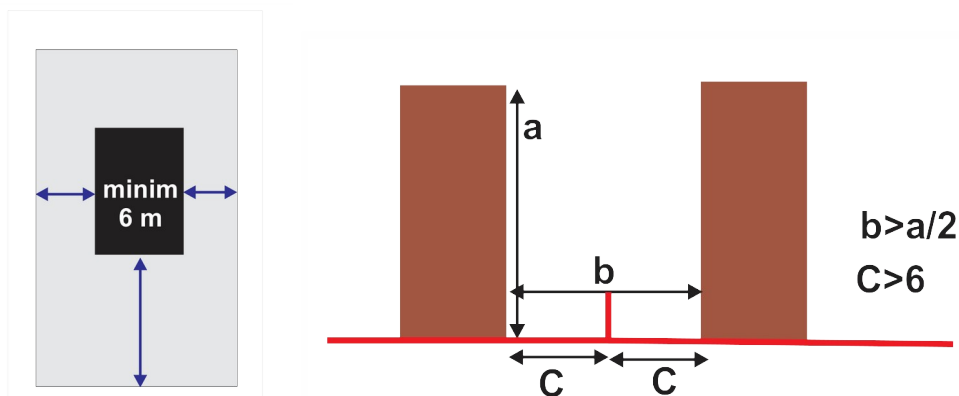
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) și

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica)..

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

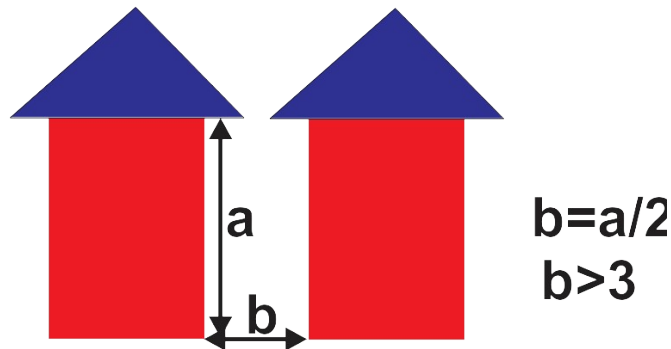
- cu următoarele condiționări:
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



- sau conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

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

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



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

-în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre cladiri se poate micșora până la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între cladiri);

**-sau conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistică)..**

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistică)

-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

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

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **4 m** la cornișă; Maxim P.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- procentul minim de spații verzi amenajate în interiorul incintei va fi de 20%

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

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

- P.O.T.maxim **10%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = **0,1** mp. ADC / mp. teren;

## **ccf - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE (UTR14)**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și căile ferate.

*Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a întocmi studiul de specialitate** care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.*

Regulamentul Local de Urbanism definește subzonele care se află în zona de protecție a cailor ferate, astfel cum aceasta este definită prin actele normative în vigoare (OG 12/1998 și HG 525/1996 republicată, OMT 158/1996) și stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

- Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al.(2)) este instituită o zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în

proprietate private, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

c. Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 aL(4)) este instituita o zona de protectie a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia.

d. In zona de protectie a infrastructurii feroviare SE INTERZICE (v. OG 12/1998 art. 30):

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

e. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) si OMT 158/1996 anexa I).
- Executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art. 20 al.(7)).
- Cedarea, transferal, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art. 20 al.(8)).

f. In zona de protectie a infrastructurii feroviare CFR S.A. este in drept sa amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 si 32):

- materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de tate ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
- pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) si OMT 158/1996 anexa I).
- Executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art. 20 al.(7)).
- Cedarea, transferal, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art. 20 al.(8)).

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare CFR S.A. este in drept sa amplaseze temporar:

- materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de tale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
- pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentatiilor de urbanism (PUZ) si studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

In conformitate cu PUZ, cu urmatoarele conditii:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanentă.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se interzice amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

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

- P.O.T. maxim **10%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = **0,1** mp. ADC / mp. teren;

## SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate cu acces limitat. Spațiile verzi din cuprinsul comunei prezintă o serie de particularități și diferențieri în funcție de:

#### I.situarea în comună

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în centrele localităților
- spații verzi situate la periferia localității

#### II.dimensiuni

- spații verzi de tip gradină sau parc cu suprafețe mai mari de 1 ha
- spații verzi de tip scuar sau terenuri sportive cu suprafețe sub 1 ha
- spații verzi de tip fasie plantată de însoțire cu suprafață variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață

#### III.profilul funcțional

- spații verzi de agrement, promenadă, însoțire trasee prietenoase
- parcuri de distracție specializate, poli de agrement
- terenuri sport
- perdele de protecție

#### IV.acesibilitatea

- spații verzi publice cu acces nelimitat
- spații verzi cu acces limitat (contra cost)
- spații verzi în incinte private

*Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a întocmi studii de specialitate** care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.*

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse pe raza localității, au fost evidențiate următoarele subzone:

**SP1 – Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, plantatii de aliniament (UTR4; UTR9; UTR19; UTR 28)**

**SP2 – Subzona amenajărilor sportive (UTR4; UTR6; UTR16; UTR28)**

**SP3 – Subzona plantații de protecție față de cursurile de apă (UTR8)**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

#### **SP1,SP2,:**

- spații plantate;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- Complexuri sportive
- Stadioane
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi
- Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
- Patinoare artificiale
- Poligoane pentru tir
- Popicării
- mobilier urban
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje.

#### **SP1**

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apă și accesul la activitățile permise;
- parcuri
- amenajări pentru joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilione cu utilizare flexibilă sau diferite tematici)
- alimentație publică și comerț

#### **SP3**

- spații plantate ( minim 2 rânduri de arbori)

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

#### **SP1, SP2:**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

#### **SP1,SP2,SP3:**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

#### **SP2,SP3**

- traversări de circulații carosabile.

#### **SP3**

- nu se admit construcții



**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

**SP1,SP2,SP3**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

**SP1,SP2,SP3**

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

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

**SP1,SP2,SP3**

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

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

**SP1,SP2,SP3**

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**SP1,SP2,SP3**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

**SP1,SP2 :**

- se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile ( pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**SP1,SP2,SP3**

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

**SP1,SP2:**

– parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

- numar minim de locuri de parcare:

<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

##### SP1,SP2,

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P** niveluri.

- În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### SP1,SP2

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

- se interzice amplasarea aparatelor de aer conditionat și ventilație pe fatada principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

##### SP1,SP2,SP3

- conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica). avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

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

##### SP1:

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### SP1,SP2,SP3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

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

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	30%

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### **SP1:**

- conform proiectelor legal avizate
- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

##### **SP2**

- se recomanda imprejmuiri transparente de 1,80 m inaltime din care un soclu opac de 0,6 m dublate de gard viu

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

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

**SP1 - P.O.T.maxim 10%;**

**SP2 - P.O.T.maxim 25%;**

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

**SP1 -CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp. teren;**

**SP2 -CUT maxim = 0,25 mp. ADC / mp. teren;**

## **G - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționari a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.**

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala; (UTR12; UTR21; UTR26)**

**G2 - subzona cimitirelor; (UTR1; UTR2; UTR10; UTR15; UTR16; UTR22)**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

**G1:** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

**G2:** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**G1:** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

**G2:** - se va asigura, conform normelor, o zonă de **protecție sanitară de 50.0 metri**;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

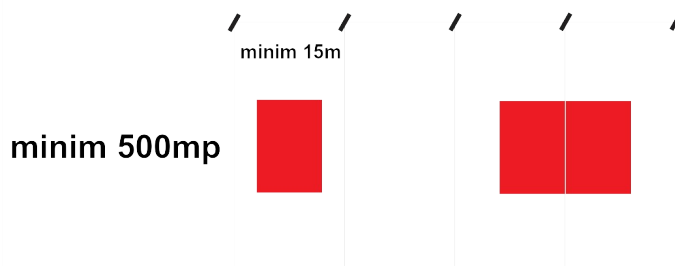
**G1:** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**G2:** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală

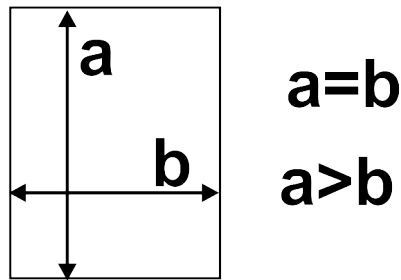
## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

**G1:** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.



- pentru obtinerea unui tesut rural coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa

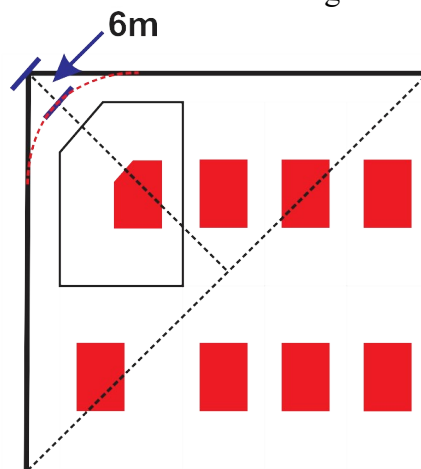


- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului;

**G2** – conform proiect de specialitate

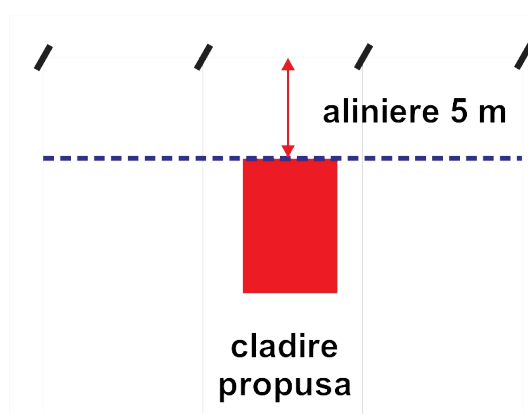
**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.



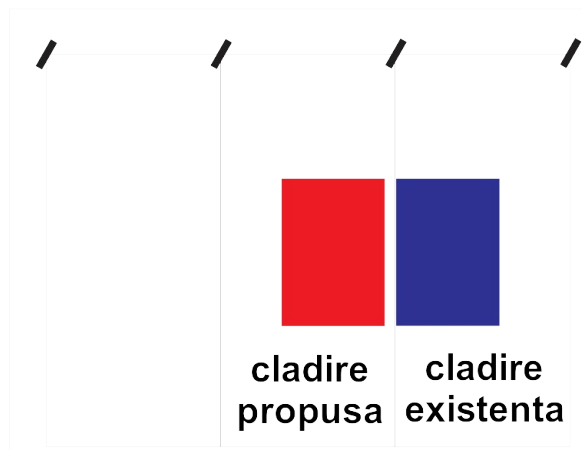
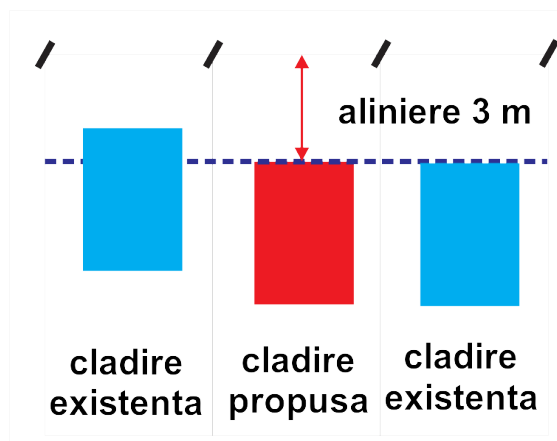
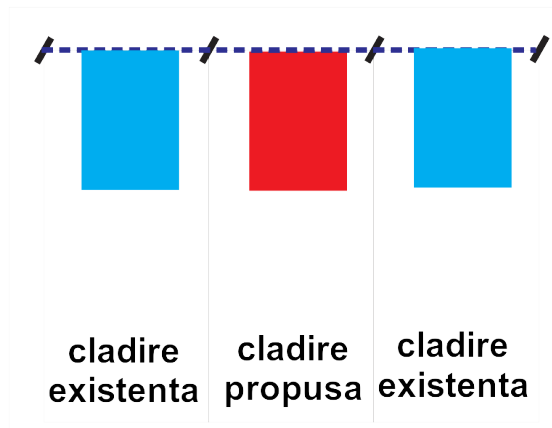
**G1:**

- în zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:
- constructiile vor fi retrase de la aliniament 5 metri

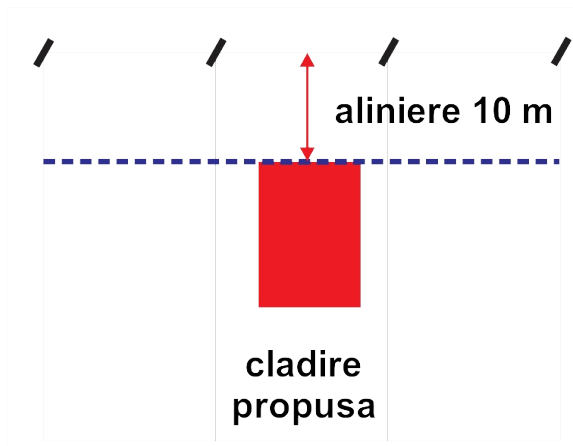


- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot

fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);



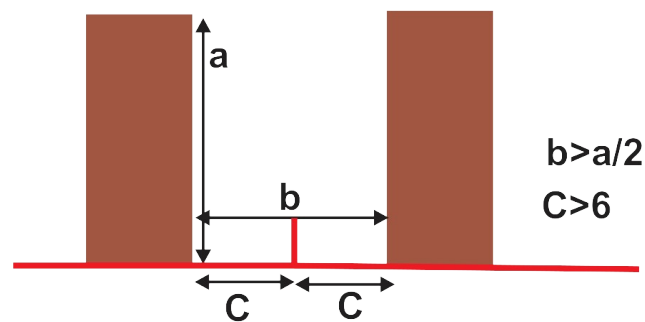
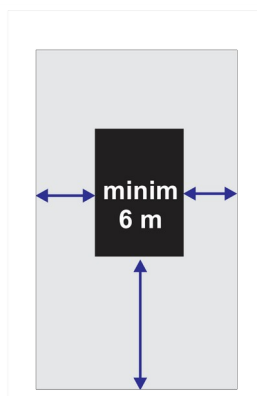
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri.



**G2** – conform proiect de specialitate  
**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**G1:**

- cu următoarele condiționări:
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



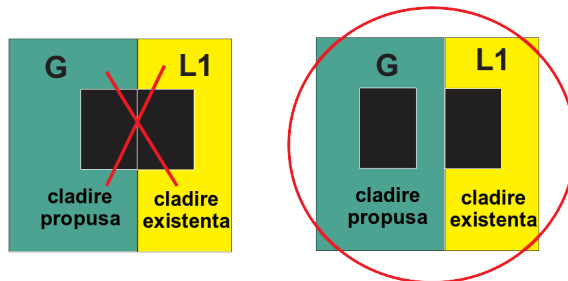
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fara deschideri la o distanta mai mica de 0,60m fata de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii. In cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va stipula aceasta sarcina.



- în cazul alipirii a doua cladiri se va obtine acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizarii constructiei cat si pe timpul exploatarii. Aceasta sarcina va fi mentionata in contractele de cedare;

-în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât **G**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

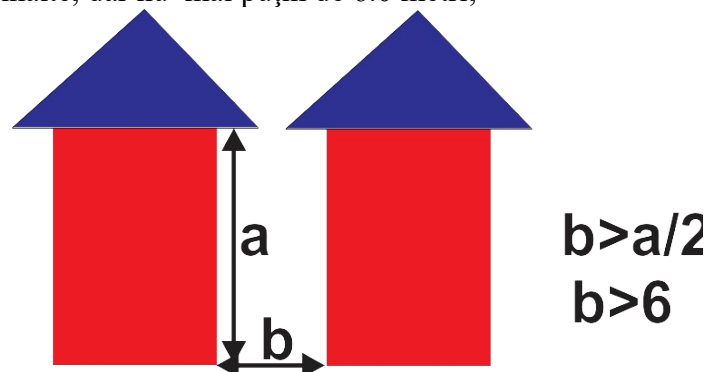


- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**G2**:- vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei asigurandu-se între morminte si gard o distanta de min. 3, 0m

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

**G1,G2**: - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre cladiri se poate micșora pana la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe între cladiri);
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**G1, G2**: - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare și a utilajelor de construcții, terasare, compactare în orice zonă din rampa.

**G2** – se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**G1, G2:** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**G1:** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.

**G2:** - maxim 1 nivel - P

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**G1:** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- se interzice amplasarea aparatelor de aer conditionat și ventilație pe fațada principală;

**G2:** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**G1:** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

**G2:** - se va asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**G1:** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

**G2:** - se va asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

- se va asigura alei între morminte de minim 0,30 metri și alei între sirurile de morminte de minim 1,0 metri

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**G1:** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea

gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**G2:** - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

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

**G1:** - POT maxim = **50%**

**G2:** - POT maxim = **10%**

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

**G1:** - CUT maxim = **1** mp ADC / mp.teren

**G2:** - CUT maxim = **0,1** mp ADC / mp.teren

## **THI – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA IN INTRAVILAN**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

**THI** - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare. (**UTR2; UTR4; UTR8; UTR15; UTR16; UTR17; UTR19**)

ALBIA MINORA ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATA PERMANENT SAU TEMPORAR CU APA , CARE ASIGURA CURGEREA NESTINGHERITA , DIN MAL IN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE .

ALBIA MAJORA ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABILA DIN VALEA NATURALA A UNUI CURS DE APA .

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

– nu exista utilizari admise fara conditionari

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrari de poduri si modernizari de poduri conform studiilor de specialitate
- lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari de teren conform studiilor de specilitate

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

– orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

- Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

-Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ

- In cazul lucrarilor de poduri prescripțiile specifice vor fi stabilite in urma unor documentatii specifice

## **M-ZONA MIXTA**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

**LIS1 – Subzona echipamentelor publice, servicii, comert, situate in noile extinderi sau enclave neconstruite; (UTR4; UTR6; UTR11; UTR16; UTR19; UTR20)**

**LIS2 – Subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in zone construite; (UTR2; UTR3; UTR4; UTR7; UTR10; UTR13; UTR16; UTR20)**

**LIS3 – Subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in zona de protectie a unui monument clasat – este necesar aviz DJCCPCN Prahova; (UTR7)**

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale și turistice (pensiuni, agenții de turism), și alte activități care nu afectează locuirea.

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în lungul principalelor artere de circulație sau în noi cartiere rezidențiale.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional (mixare funcțiuni locuire cu activități comerciale, servicii, etc.), ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- *In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

### **IDIS - Subzona activitati industriale, depozitate, comert si servicii (UTR10; UTR18)**

*Se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie „concreta” incluzand toare categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii ( productie „ abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.*

### **IDA - Subzona unitati agricole si activitati industriale,depozitare.(UTR20)**

*Se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie „concreta” incluzand toare categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii ( productie „ abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, unitati agricole,cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru*

*industrie, unitati agricole ,distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.*

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

**SPIS - Subzona servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement. (UTR9; UTR13)**

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

*Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a întocmi studii de specialitate** care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.*

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.**

*Primăria localității Tomsani, județul Prahova și beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectării, dacă este cazul, a amenajării de îmbunătățiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitării de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de către un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire. In cazul in care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi însoțită de documentatia tehnica cadastrala.*

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### Sunt *admise* următoarele utilizări:

##### Pentru subzona LIS1, LIS2, LIS3:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de învățământ;
  - unitati sanitare;
  - unitati de cultura;
  - unitati de culte;
  - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- orice tipuri de spații de cazare, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

##### Pentru subzona IDIS:

- activități productive ,
- activități cercetare – dezvoltare
- activități formare profesională
- parcuri logistice
- parcuri tehnologice
- parcuri industriale
- parcuri de cercetare
- transporturi
- depozitare
- spații pentru expoziții
- cercetare agro-industrială
- IMM desfasurate în construcții industriale mari și mijlocii
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”)
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- stații de întreținere și reparații auto

- statii de benzina
- comert, alimentatie publica si servicii personale
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor

Pentru subzona **IDA**:

- activitati productive ,
- activitati cercetare – dezvoltare
- activitati formare profesionala
- transporturi
- depozitare
- spatii pentru expozitii
- cercetare agro-industriala
- IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comert („supermarket”)
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- statii de intretinere si reparatii auto
- statii de benzina
- comert, alimentatie publica si servicii personale
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe medii de teren.
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii.
- unitati zootehnice mici;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- magazii unelte
- servicii administrative
- garaje
- reparatii utilaje
- sere
- amestec ingrasaminte

Pentru subzona **SPIS**:

- servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- alimentatie publica
- pensiuni, motel, hotel;
- servicii personale
- comert



- spatii destinate mestesugaritului
- servicii medicale si farmaceutice
- servicii de cultura si arta
- spatii expozitionale
- servicii de posta, telecomunicatii si publicitate
- spatii pentru conferinte, birouri oameni de afaceri, inchirieri de obiecte
- centre de informare
- agrement- sport;
- parcuri de distractii;
- locuri de joaca pentru copii.
- **sport și recreere în spații acoperite;**
- spatii de odihna si recreere;
- spatii verzi amenjate;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### **LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS:**

*Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:*

- *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.*
- *In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.*

*Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de descarcarea de sarcina arheologica - aviz DMI;*

### **IDIS, IDA**

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii
- în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

### **LIS1, LIS2, LIS3, SPIS,**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

### **IDIS, IDA**

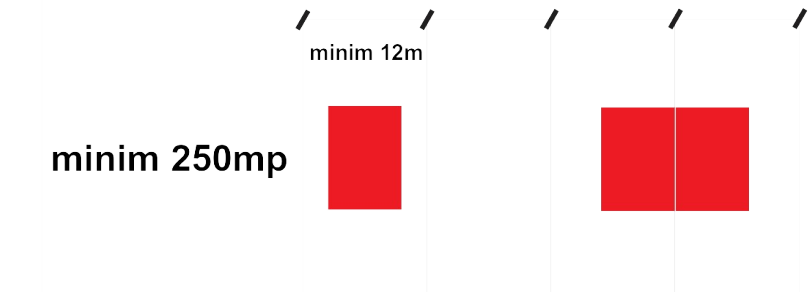
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

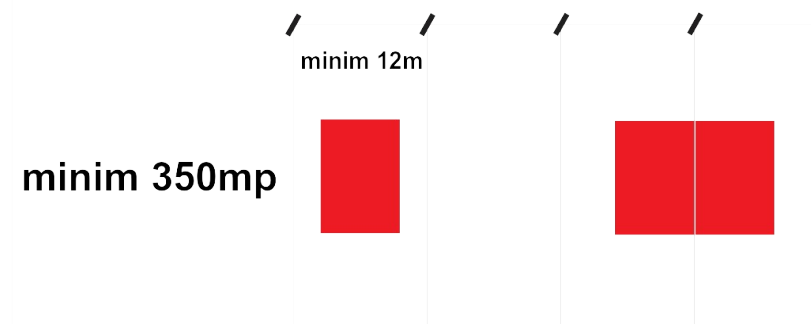
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

### LIS1, LIS2, LIS3

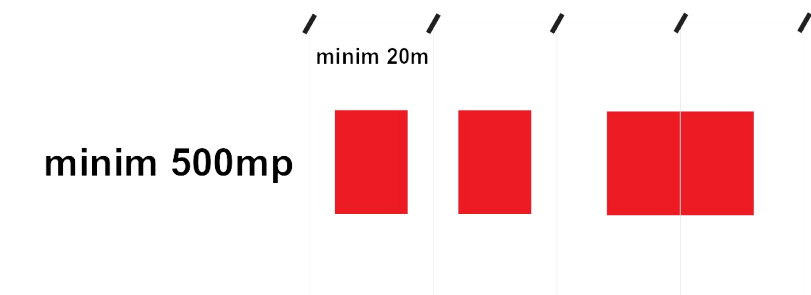
- in cazul in care vor fi realizate **construcții de locuit izolate sau cuplate in zone construite** terenul minim este de 250 mp cu front la strada de minim 12 m



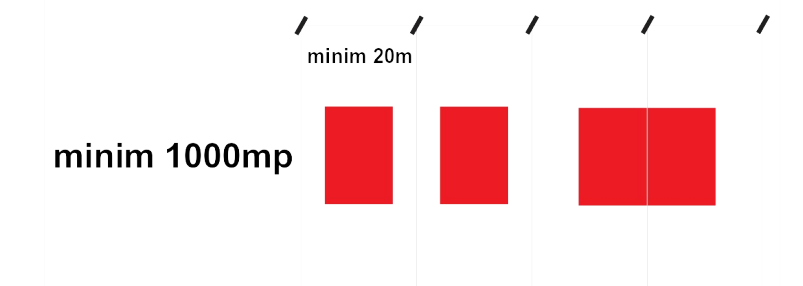
- in cazul in care vor fi realizate **construcții de locuit izolate sau cuplate in zone neconstruite** terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 12 m



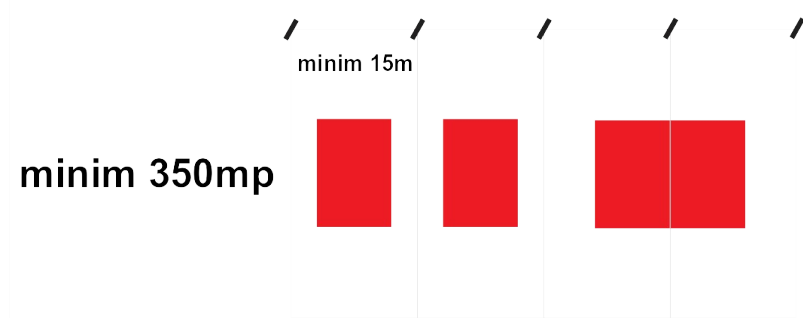
- in cazul in care vor fi realizate **construcții publice** izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la strada de minim 20 m



- in cazul in care vor fi realizate **construcții in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti** izolate sau cuplate terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m

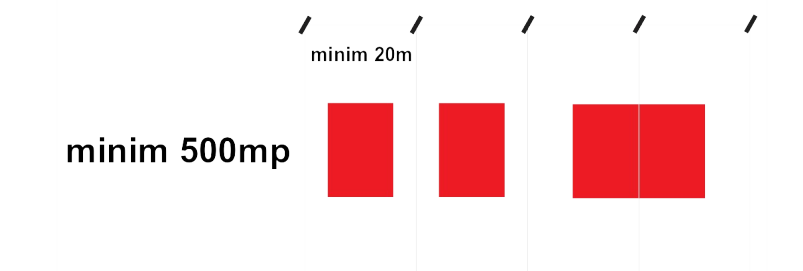


- in cazul in care vor fi realizate **constructii cu alte functiuni** izolate sau cuplate terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 15 m

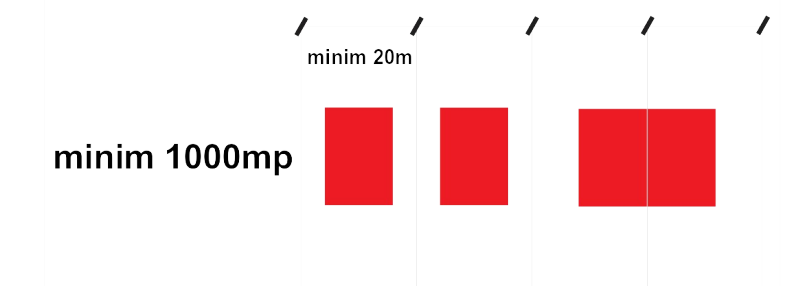


**IDIS, IDA:**

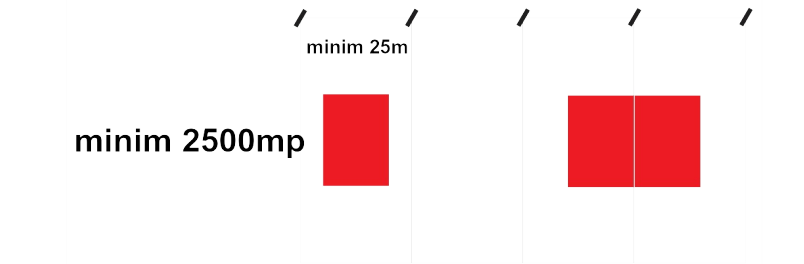
- in cazul in care vor fi realizate **constructii publice** izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la strada de minim 20 m



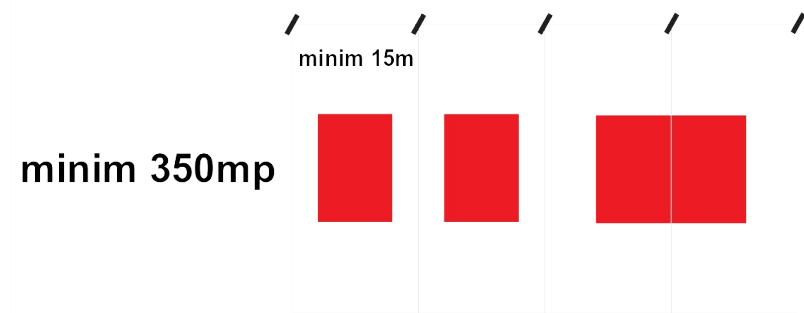
- in cazul in care vor fi realizate **constructii in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti, activitati industriale si de depozitare, unitati agricole si zootehnice** izolate sau cuplate **in zone construite** terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m



- in cazul in care vor fi realizate **constructii in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti, activitati industriale si de depozitare, unitati agricole si zootehnice** izolate sau cuplate in zone neconstruite terenul minim este de 2500 mp cu front la strada de minim 25 m

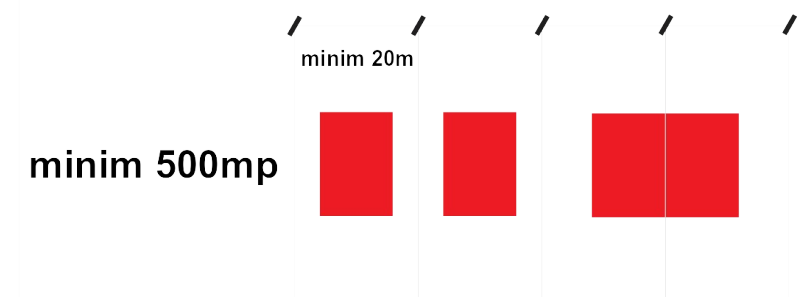


- in cazul in care vor fi realizate **constructii cu alte functiuni** (comert, servicii) izolate sau cuplate terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 15 m



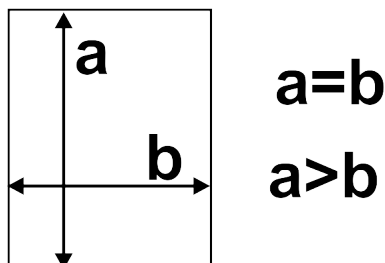
**SPIS,**

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.



**LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS:**

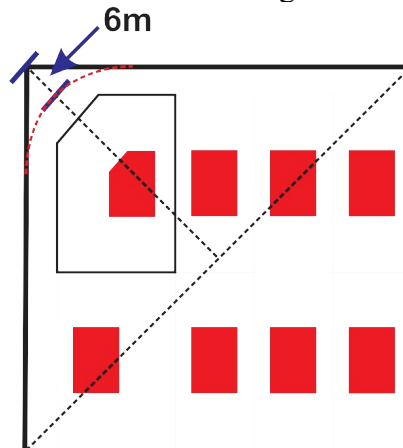
- pentru obtinerea unui tesut rural coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putina egala cu latimea sa



## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

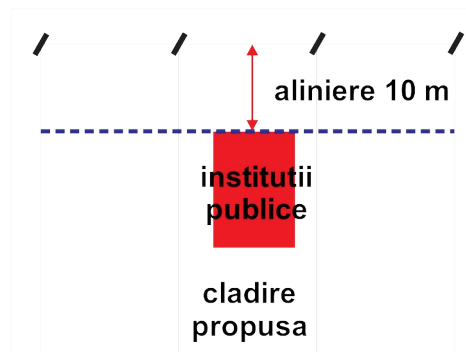
### LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

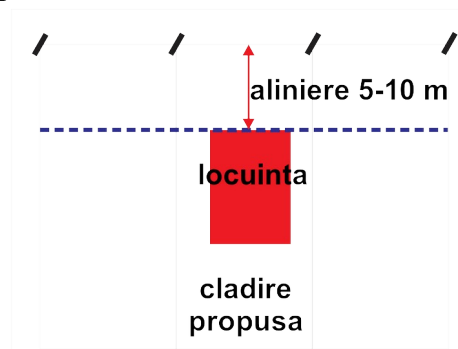


### LIS1, LIS2, LIS3:

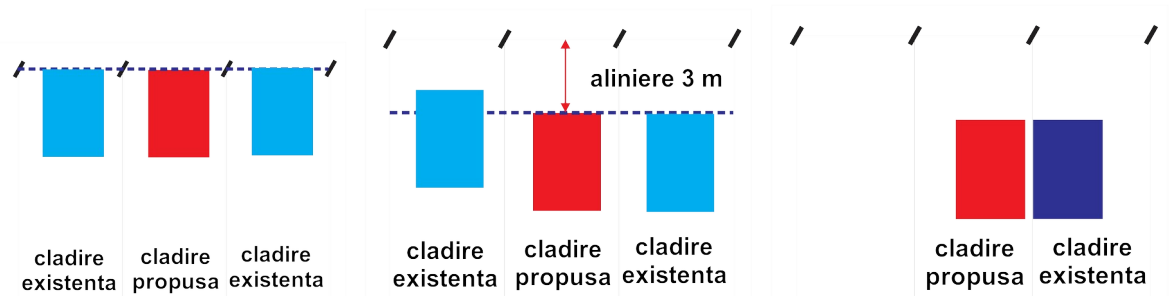
- în zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- cladirile de locuit, anexele in zonele neconstruite vor fi retrase de la aliniament 5-10 metri, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



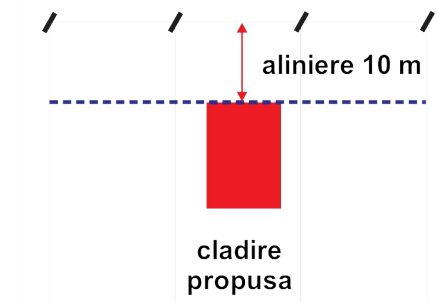
- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe între calcane în asa fel încat acesta sa nu mai fie vizibil);



- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul strazii;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

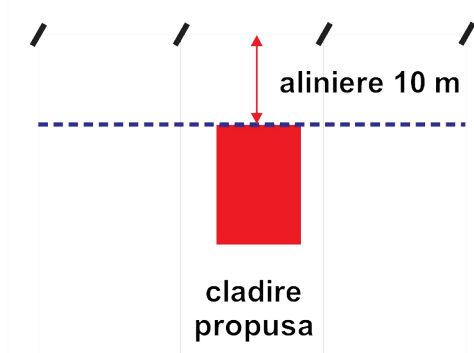
#### IDIS, IDA

- construcțiile publice si construcțiile în care se realizeaza **activitati productive manufacturiere si mestesugaresti, activitati industriale si de depozitare, unitati agricole si zootehnice, comert si servicii** vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



#### SPIS

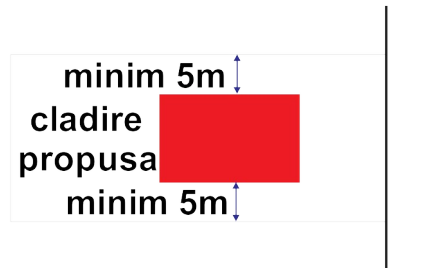
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament 10 metri



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

LIS1, LIS2, LIS3, SPIS

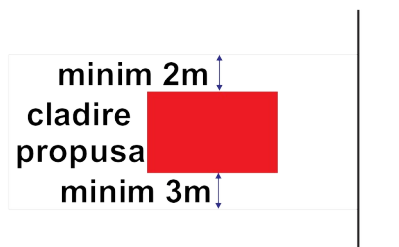
- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești, servicii sau comerț se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



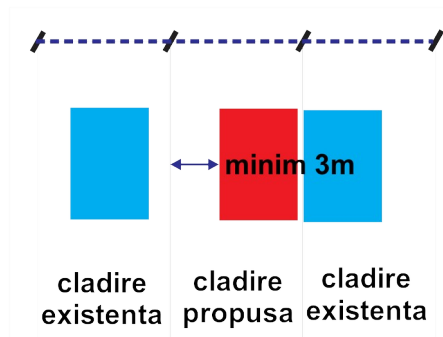
- clădirile de locuit în zonele neconstruite se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m;



- clădirile de locuit în zonele construite dacă se vor amplasa în regim izolat retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2m într-o parte dar obligatoriu de minim 3 m în cealaltă parte ;

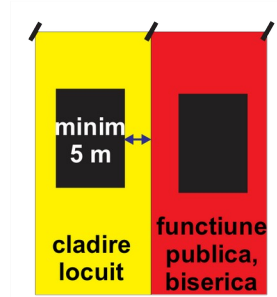


- clădirile de locuit în zonele construite dacă se vor amplasa în regim cuplat, retragerea față de limita laterală va fi de minim 3 m ;

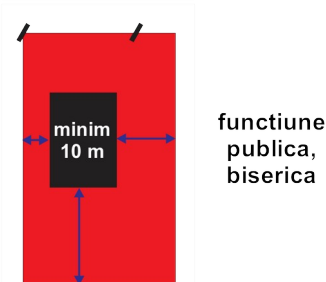


- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil);

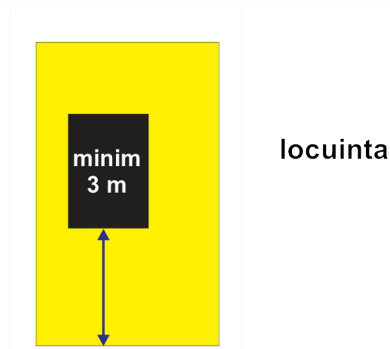
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zona de locuit și o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 5.00 metri;



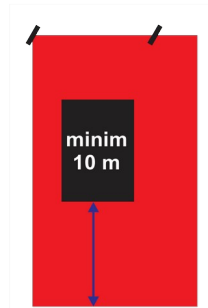
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;



- clădirile de locuit se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 3.00 metri;



- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;

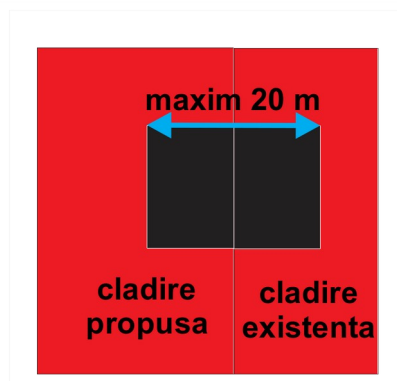




- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil)

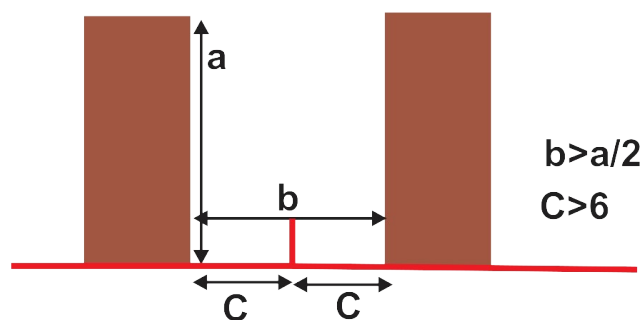
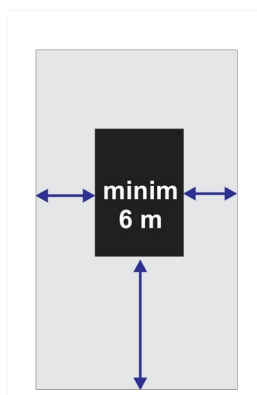


- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;



**IDIS, IDA:**

- cu următoarele condiționări:
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



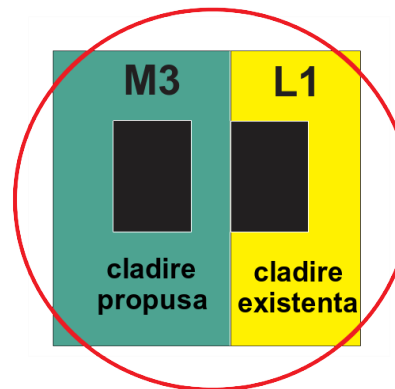
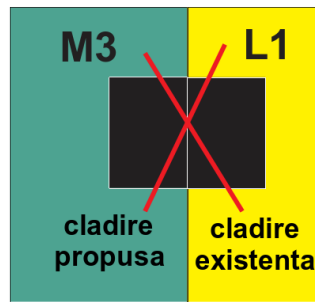
**LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA,SPIS:**

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

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

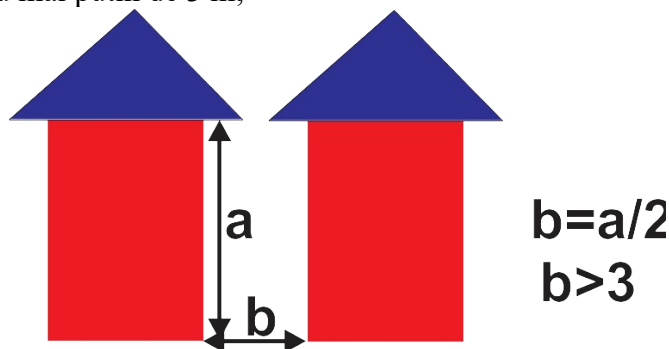
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât **M2** sau **M3**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;



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

**LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA,SPIS:**

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



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; - distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;



- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA:

#### condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m

- numar minim de locuri de parcare:

<b>Funcțiune</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcagele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe

	unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
Constructii industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10--100 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m <sup>2</sup> ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m <sup>2</sup> .

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

### **LIS1, LIS2, LIS3, SPIS**

-in cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LIS1**, - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12m** la cornișă; Maxim P+3.

**LIS2** - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; Maxim P+2.

**LIS3** - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6m** la cornișă; Maxim P+1.

**IDIS** - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **12 m** la cornisa;

**IDA**- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9 m** la cornișă; Maxim P+2.

**SPIS**- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9 m** la cornișă; Maxim P+2.

### **LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS:**

- În intersecții, zone importante nesustinite de capete de perspectiva, se admit punctual accente verticale.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

#### **LIS1, LIS2, LIS3, SPIS**

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;

-se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutiile care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;

-pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente estetice ale constructiei sa nu fie lasate vizibile;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi

insoțita de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile termopan. Ușile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului ușilor originale sau cu refacerea unui desen de ușă. Pentru ușile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;

- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre stradă se va păstra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală adică un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fațadele vizibile către stradă fațade cortina;

- la clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;

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

-sunt admise luminatoare în planul acoperisului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare în planul acoperisului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor sarpantei;

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis. Pentru clădirile cu acoperis nu sunt admise decât acoperisuri în patru pante. Sunt interzise acoperisurile în două ape - «chalet elvețian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri în fațadele vizibile. Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;

- pentru acoperirile în terasă, ca o condiție minimală de încadrare în context se cere prezența unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consola deasupra domeniului public, nu vor depăși 2 mp;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereți. Biroul de Urbanism al Primăriei va elabora un ghid de bune practici care va evidenția soluțiile de eliminare a igrăsiei din pereți prin introducerea de silicați în pereți - diverse metode - prin refacerea chimică a zidăriilor de cărămidă și a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute și lacuite cu lacuri mate astfel încât, la final să para învechite sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;

- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smaltuită sau nu, acestea se vor păstra în culoarea naturală;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală învelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sită, țiglă solzi - emailată sau nu, tablă de cupru sau zinc solzi sau așezată cu falt orizontal, cu mīmarea randurilor orizontale de sită. Nu sunt admise învelitorile din tablă zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest și alți înlocuitori;

- nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;
- pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
- in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de Him/A70cm;

#### **LIS1, LIS2, LIS3, IDIS, IDA, SPIS**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

##### **LIS1, LIS2, LIS3,SPIS:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

##### **IDIS, IDA**

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**LIS1, LIS2, LIS3, SPIS**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

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

**IDIS, IDA**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.



- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protectie  20 %

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### LIS1, LIS2, LIS3, SPIS

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;

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

**IDIS, IDA** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,5 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,0 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti

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

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

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

**LIS1:** - P.O.T.maxim **35%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**LIS2:** - P.O.T.maxim **35%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**LIS3:** - P.O.T.maxim **30%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**IDIS:** - P.O.T.maxim **60%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**IDA:** - P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**SPIS:** - P.O.T.maxim **30%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

**LIS1:** -CUT maxim = **1,4** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**LIS2:** -CUT maxim = **1,05** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**LIS3:** -CUT maxim = **0,6** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**IDIS:** - CUT maxim = **2,4** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**IDA:** - CUT maxim = **1,5** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**SPIS:** - CUT maxim = **0,9** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **T- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**

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

**TA – Terenuri agricole**

**TH – Terenuri aflate permanent sub ape**

**TC – Terenuri ocupate de cai de comunicație**

**TPE - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora**

*Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a întocmi studii de specialitate** care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.*

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Terenurile exterioare intravilanului, au următorul caracter:

#### **TA - Zone rezervate pentru activități agricole.**

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al COMUNEI și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Pentru amplasarea fermelor și exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

*Primăria localității Tomsani, județul Prahova și beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectării, dacă este cazul, a amenajării de îmbunătățiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitării de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de către un expert evaluator autorizat.*

*Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.*

Conform art.107/Legea 8/1991 - republicată, cu modif. și compl. ulterioare :

„Distrugearea, degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal ”

Conform Legii 138 / 2004 - republicata, cu modif. si compl. ulterioare :

Faptele prevazute la art. 83, alin (1), lit. a - k constituie contravenții la normele privind exploatarea , intretinerea , reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin. (2) și (3).

**TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

Utilizări permise:

1. Captări de apă
2. Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
3. Lucrări specifice pentru pescăria existentă.
4. Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.
5. Utilizări interzise: Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

**TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE** Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și Cap. IV.10 al R.L.U. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea culoarelor de siguranță stabilite conform legii se vor respecta conform art. 21 din RGU.și avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Utilizări permise:

1. Căi de comunicație rutieră
2. Căi de comunicație feroviară
3. Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
4. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
5. Spații verzi
6. Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice 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 ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizelor structurilor de specialitate.

Utilizări interzise.

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor sau căilor ferate.

### **TPE -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora**

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată. și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitara este de 1.000m.

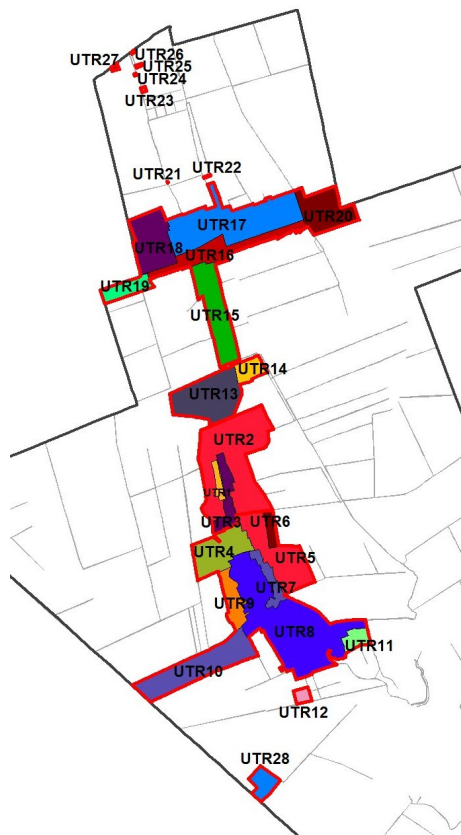
Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

# UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



## CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

### REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

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

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

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

#### REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

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

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



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

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

### TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

### TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

### PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

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

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

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

## ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

**a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa**

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

**b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale**

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

**c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare**

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

**d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor**

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

**a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite**

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

**f) Baraje si lucrări-anexe la baraje**

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcției hidrometrice si instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

#### DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTĂ ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

---

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

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

## GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI TOMSANI.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

**ARIA CONSTRUITA** - Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0,00$  (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).

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

**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** - Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

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

**AVIZ** - Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

**AVIZ PREALABIL** - Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

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

**BILANT TERITORIAL** - Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

**CADASTRU GENERAL**- Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri

cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

**CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR** - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilidar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

**CERTIFICAT DE URBANISM** - Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înalțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

**COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

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

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

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

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

**EXTRAVILAN** - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

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

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

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

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale.

Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

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

- a) streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streășină lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

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

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

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

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

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

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

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

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

REZERVARE(amplasament rezervat) - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective

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

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

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

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

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

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

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

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

UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

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

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

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

ZONA DE PROTECȚIE - Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.



*Intocmit de:*  
*Arhitect-urbanist Enache Lucian*  
*Urbanist Miruna Chiritescu*

