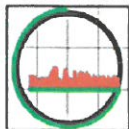


PROIECTANT DE SPECIALITATE:



S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița,
Str. Revoluției, nr. 6, bl. C14, ap 3
Tel/fax: 0245/212909; Mobil: 0734/722655
E-mail: mirunagisconcept@yahoo.com

PROIECTANT GENERAL:



S.C. ORIZONT VECTOR S.R.L.
Mun. Ploiești, jud. Prahova
Str. Persani 2 bl:93 sc:c et:1 ap:45

COD PROIECT: G044/15.11.2021

TITLU PROIECT: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA TOMȘANI, JUDEȚUL PRAHOVA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

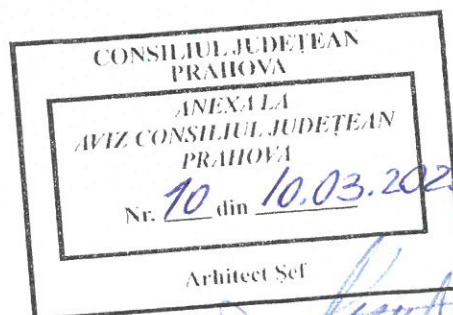
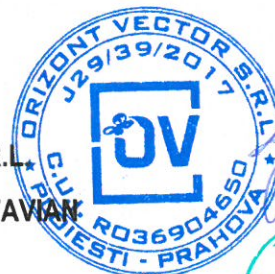
PROIECTANTI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. ORIZONT VECTOR S.R.L.

- DIRECTOR: INGINER ȘTEFAN OCTAVIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

- PROIECTANT: URBANIST MIRUNA CHIRIȚESCU



BENEFICIAR: COMUNA TOMȘANI

DATA: 15.11.2021

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANTI URBANISM:

Urbanist Miruna Chiriteșcu

PROIECTANTI REȚELE EDILITARE:

Inginer Radu Marian

Inginer Radu Mihai

PROIECTANT DEZVOLTAREA ECONOMICA A TERITORIULUI:

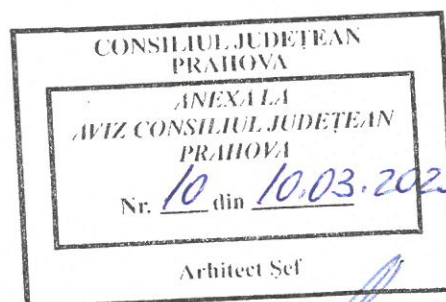
Malina Neagu

PROIECTANT ALTE STUDII:

Inginer Marian Radu

REDACTARE GRAFICA:

Malina Neagu



Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

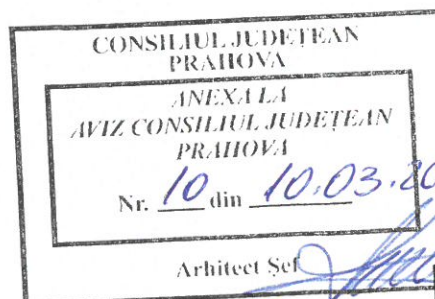
BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**PIESE SCRISE**

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

PIESE DESENATE**PIESE DESENATE**

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU		
1	Incadrare in teritoriu	1:25 000
P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI		
2.1	Situatia existenta – Disfunctionalitati	1:5 000
2.2	Situatia existenta – Disfunctionalitati	1:5 000
2.3	Situatia existenta – Disfunctionalitati	1:5 000
P2A – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ		
2A	Strategia de dezvoltare spațială	1:30 000
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE		
3.1	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
3.2	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
3.3	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA		
4.1	Reglementari – Ehipare edilitara	1:5 000
4.2	Reglementari – Ehipare edilitara	1:5 000
4.3	Reglementari – Ehipare edilitara	1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
5.1	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.2	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.3	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
P6 – REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE		
6.1	Reglementari – Căi de comunicație	1:5 000
6.2	Reglementari – Căi de comunicație	1:5 000
6.3	Reglementari – Căi de comunicație	1:5 000
6.4	Profile transversale	1:200



Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capat.....	1
Colectiv de elaborare.....	2
Borderou de piese scrise și desenate.....	3
Cuprins regulament local de urbanism.....	4
I.DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3. DOMENIU DE APLICARE	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	14
6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	19
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	20
C- ZONA CENTRALĂ.....	22
IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	30
L - ZONA LOCUINTE.....	38
L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINTE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	45
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	53
ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	58
A – ZONA UNITATI AGROZOOOTEHNICE	64
ID/A – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE	70
SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	76
GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	82
TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ.....	86
THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	90
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII.....	92
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	97
TA - TERENURI AGRICOLE	97
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	101
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	103
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE	107
TCP - ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI.....	109
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	111
ANEXA 1 – Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.....	112
ANEXA 2 – Conditii de protectie a rețelilor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de către acestea vecinatatilor	115
ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati in regulamentul local de urbanism al comunei Tomsani	119
ANEXA 4 – Reguli privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in comuna Tomsani	124
ANEXA 5 – Regulament pentru zone construite protejate din teritoriul administrativ al comunei Tomsani	127

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șef

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității Tomșani.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale

1.4. 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.

Orice PUZ care modifică prevederile din Planului Urbanistic General Tomșani va prelua UTR-urile ca atare și va detalia unitățile și subunitățile funcționale.

1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementară acesteia.

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru Comuna Tomșani, stau în principal:

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);
- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Planul de amenajare a teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;

Regulament local al comunei Tomșani

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA 1.1
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șef

Page 5

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate romane și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Romane cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001)
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Ordinul 839/2009 privind „Normele de aplicare a legii 50/1991” cu modificările și completările ulterioare”

Regulament local al comunei Tomșani

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA II
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Page 6

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismului, cu
modificările și completările ulterioare.

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus al Comunei **Tomșani**. Regulamentul conține totodată, în capitolul **T** reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei **Tomșani**.

3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupurilor de bază ale satelor Comunei **Tomșani**, cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate în teritoriul administrativ al comunei.

3.3. Corelari cu alte documentații

Pentru suprafețele incluse în planuri urbanistice (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local al comunei **Tomșani**, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, vor fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior acolo unde se considera ca e cazul.

3.4. Zonificarea funcțională a satelor comunei **Tomșani** 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 <<nr.3 Reglementari urbanistice-zonificare>> și face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă 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/subzonă funcțională stabilită în PUG și explicitată în planșele UTR care însoțesc prezentul regulament în capitolul VI.

3.5. Teritoriul intravilan al Comunei **Tomșani** a fost împărțit în **23 (douazeci) unități teritoriale de referință (UTR)**, ținând seama de :

- I. Limite fizice existente în teren (limite cadastrale, străzi, elemente naturale) ;
- II. Funcțiunea predominantă a zonei ;
- III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte

din suprafață ;

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă și care prezintă caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune.

Fiecare UTR în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT ilustrate grafic în Capitolul VI al acestui volum .

3.6. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Cursurile de apă și pădurile vor fi întreținute din punct de vedere al calității mediului natural fără acumulări de deseuri de orice tip. Configurația geografică a teritoriului comunei, prezenta pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural.

4.2. Suprafețele împădurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existenței în extravilan. Se propune, extinderea spațiilor plantate pe malurile râurilor, pâraurilor cu rol de protecție și stabilizare, dar și cu rol ambiental. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu folosință forestieră din extravilanul și intravilanul localității se realizează în condițiile respectării legislației

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 7

specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completările ulterioare și a altor reglementari legale ce pot apare ulterior.

4.3. Pentru orice lucrari de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate in viitor pe teritoriul comunei Tomșani, autorizatia de construire va contine conditii obligatorii privind efectuarea lucrarilor de refacere a peisajului.

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.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minora, majora și în zona de protecție a Vaii Razboiului se realizeaza în condițiile respectării prevederilor legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației) și cu avizul AN Apelor Romane;

S-a stabilit latimea zonei de protectie a cursurilor de apa de **5,0 m**.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistica și în zonele naturale protejate se realizeaza în condițiile respectării legislației specifice.

4.6.Intervențiile asupra clădirilor cu valoare ambientala și arhitecturală, existente pe teritoriul Comunei Tomșani, sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Nationale prin structurile sale de specialitate.

4.6.1. Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Tomșani, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra construciilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

În comuna Tomșani se află un monument istoric de arhitectură, clasat în grupa valorică „B” cu codul PH-II-m-B-16527. Lista Monumentelor Istorice 2015 indică ca dată de construcție anul 1729, dar în Anuarul Administrației Bisericii din anul 1909, biserica este datată cu anul 1792.

În catagrafia lăcașurilor de cult întocmită pentru județul Saac, plasa Câmpu, în anii 1831-1832, biserica „Adormirea Maicii Domnului”, apare ca fiind de lemn, tencuită.

În anul 1937 se afla în ruină, biserica fiind atunci sub directa supraveghere a Comisiunii Monumentelor Istorice. Atunci s-a luat hotărârea păstrării și conservării pridvorului și altarului. Acestea se păstrează într-o stare foarte bună.





În lista monumentelor istorice sunt incluse:

- Sat Tomsani- Așezare
- * PH-I-s-B-16218 "Stația CFR" Neolitic
- Sat Magula - Monumente
- * PH-II-m-B-16527 Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" (altarul și pridvorul), 1729

Clădiri cu valoare arhitecturală

În cursul studiului de teren a fost identificată numai 1 clădire care se păstrează și care este valoroasă din punct de vedere arhitectural și ambiental (str. Mihai Viteazul, sat Magula). Clădirea se înscrie în rândul clădirilor de influență romantică cu foișor central elansat. Aceasta are funcțiunea de locuință. Acoperișul este în patru pante, învelitoarea fiind realizată din tablă plană.



Prezențe arheologice

În urma cercetărilor arheologice efectuate de specialiști din cadrul Muzeului Județean

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 9

de Istorie și Arheologie Prahova au fost verificate, (re)identificate și cartate un număr de 14 situri arheologice pe raza localității Tomsani (iud. Prahova). Sunt atât situri arheologice de tip tumuli funerari care datează de la începutul epocii bronzului (3000-2500 î.Hr.), având aspectul unor movile realizate din pământ, dar și așezări, atât cu stratigrafie orizontală, cât și de tip *teii* (care au forma unor movile, datând din epoca eneolitică, culturile Boian și Gumelnița).

A. Sit aflat pe Lista Monumentelor Istorice 2004:

1. Sat Sătucu, com. Tomsani „La Halta CFR”; situl este plasat la est de sat, traversat/tăiat de canalul de irigație, la 500 m sud-est de halta CFR. Au fost descoperite materiale arheologice datând din epoca neolitică, cultura Boian, fazele Bolintineanu și Giulești. Cod LMI PH-I-s-B- 16218, cod RAN 135903.01.

B. Situri arheologice deja incluse Repertoriul Arheologic Național:

Prin cercetările de suprafață derulate au fost verificate siturile propuse în anul 2010 pentru a fi incluse în PUG-ul localității, dar și altele noi incluse în anul 2019/2021 în RAN la propunerea arheologilor din cadrul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

2. Sat Tomsani, com. Tomsani, „Movila de la Sătucu”, punctul se află la est de sat, la 120 m vest de canal, la 470 m sud-vest de situl de la „Halta CFR”, suprapus parțial (poalele sudice)

de un drum de exploatare. Are aspectul unei movile cu diametrul de 35 m, puternic aplatizată, cu înălțimea de circa 1 m. În partea superioară păstrează semnele (stâlp de ciment) al unui punct geodezic distrus. Deși au fost descoperite câteva fragmente ceramice în arătură (posibil eneolitice), acesta pare mai curând un tumul din epoca bronzului. Identificat și cartat de către Alin Frînculeasa în data de 02.10.2010. Reverificat în datele de 28.02.2019 și 21.10.2021. Coordonate geografice (punct central): N 44° 56' 978", E 026° 18' 051". Cod RAN: 135903.02.

3. Sat Tomsani, corn. Tomsani, „Movila de la via Boierului”, punctul se află la est de sat, la sud de drumul de exploatare DS504), la 580 m sud de „„Movila de la Sătucu”. Situl este suprapus parțial de cultură de viță de vie. Are aspectul unei movile cu diametrul de 40x40m și înălțimea de 1,5 m. Este un tumul din epoca bronzului. Identificat și cartat de către Alin Frînculeasa în data de 02.10.2010. Reverificat în datele de 28.02.2019 și 21.10.2021. Coordonate geografice (punct central): N 44° 56' 650", E 026° 17' 998". Cod RAN: 135903.03.

4. Sat Tomsani, corn. Tomsani, „Movila de la Izlazul Brătieni”, punctul se află la 400 m est de sat, la limita de nord a izlazului comunei. Situl este distrus parțial fiind luat pământ din el. Are aspectul unei movile cu diametrul de 30x30m și înălțimea de 0,80 m, pare să fie un tumul din epoca bronzului. Identificat și cartat de către Alin Frînculeasa în data de 02.10.2010. Coordonate geografice (punct central): N 44° 56' 650", E 026° 17' 998". Cod RAN: 135903.04.

5. Sat Loloiasca - tumul de la canal aflat la 280 m nord de calea ferată, pe partea dreaptă a DJ Tomsani - Magula, la 690 m vest de DJ. Este distrus în zona centrală de traseul unui canal orientat est - vest. Tumulul din epoca bronzului are circa 30 m diametrul și 0,8 m înălțime. Identificat și cartat în data de 28.02.2019 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea. Coordonate geografice (punct central): 44°57'21.38"N, 26°17'1.85"E. Cod RAN: 135912.01.

6. Sat Sătucu Nou - tumulul din câmp amplasat la est de Halta CRF Tomsani, la sud de calea ferată, la 325 m est de sat și la 130 m sud de calea ferată, la est de canal. Plasat pe marginea unei curbe de nivel este un tumul din epoca bronzului, înalt de circa 1,8 m și diametrul de circa 40 m. Identificat și cartat în data de 15.10.2018 și reverificat/recartat în data de 07.12.2018 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea. Coordonate geografice (punct central): 44°57'24.87"N, 26°18'6.23"E. Cod RAN: 135930.01.

7. Sat Magula - Movila de lângă Balta Magula aflată la circa 900 m sud-est de satul Magula, pe terasa de pe partea dreaptă a lacului. Are aspectul unei movile aplatizate, cu punct geodezic în centru (distrus). Are circa 60 m diametrul și 2,2 m înălțime (dinspre est). La

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 10

suprafață inclusiv în fara cadrului movilei) în aratură au fost descoperite materiale arheologice care pot fi atribuite culturilor eneolitice Boian (fazele Bolintineanu și Giulești), posibil și Gumelnița. Nu excludem să fie un tumul din epoca bronzului ridicat peste așezări eneolitice. Situl a fost identificat și cartat în data de 11.04.2018 de către Alin Frînculeasa.

Reverificat în datele de 28.02.2019 și 21.10.2021 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea. Coordonate geografice (punct central): 44°55'12.46"N, 26°18'58.48"E. Cod RAM: 135921.01.

8. Sat Magula, așezare preistorică aflată la 650 m sud-est de *Balta Magula*, situat pe o limbă de pământ delimitată de mici canale care se unesc la sud de sit. Au fost descoperite câteva cioburi atipice și un silex, care pot data din epoca neolitică, cultura Dudești?. Identificat și cartat în data de 28.02.2019 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea. Coordonate geografice: 44°54'58.31"N, 26°19'43.92"E. Cod RAN: 135921.02.

9. Sat Magula - tumul aflat în apropierea graniței dintre satele Magula și Parepa (comuna Colceag), la 970 m sud-est de limita sudică a *bălții Magula*, la 630 m est de canal și la est de un canal antic secăt. Este un sit de tip tumul din epoca bronzului, înalt de circa 0,8 m și diametrul de circa 30 m. Identificat și cartat în data de 28.02.2019 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea. Reverificat în data de 21.10.2021. Coordonate geografice: 44°57'24.87"N, 26°18'6.23"E. Cod RAN: 135921.03.

Situri arheologice inedite identificate

În urma cercetărilor recente de suprafață au fost reperate cinci noi situri arheologice pe raza comunei Tomșani, iud. Prahova, pentru care se propune includerea în Repertoriul Arheologic Național.

10. Sat Magula - sit aflat pe partea dreaptă a râului, la 100 m sud de *Movila* din *Balta Magula*. Este un sit de tip așezare, fiind descoperite fragmente ceramice cenușii sau cărămizii fine, dar și ceramică grosieră lucrată la mână, artefacte care pot fi atribuite sec. III- IV d.Hr., cultura Sântana de Mureș-Cerneahova. Identificat și cartat în data de 21.10.2021 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea.

11. Sat Magula - sit aflat pe partea dreaptă a râului, la 500 m sud de situl 10, în apropierea unei traversări peste canal/râu. Este un sit de tip așezarea, fiind descoperite fragmente ceramice cenușii sau cărămizii fine, dar și ceramică grosieră (cu nisip și pietricele) lucrată la mână, artefacte care pot fi atribuite sec. II-III d.Hr., cultura Chilia Militari Identificat și cartat în data de 21.10.2021 de către Alin Frînculeasa și Octav Negrea.

12. sat Magula - sit aflat la vest de râu, la est de un canal, la circa 700 m sud-sud-vest de *Balta Magula*, la 700 m est de Ferma Cioceni, pe marginea unei vechi terase. Este un sit de tip așezarea, fiind descoperite fragmente ceramice atipice (cu nisip și pietricele) lucrată la mână, artefacte care pot fi atribuite sec. II-III d.Hr., cultura Chilia Militari Identificat și cartat în data de 11.04.2018 de către Alin Frînculeasa.

13. sat Magula - sit aflat la sud-sud-vest de râu/circa 1,2 km sud-sud-vest de *Balta Magula*, în tarla 52, pe marginea unei vechi terase, într-o zonă cu o albie/canal de râu secăt. Este un sit de tip așezarea, fiind descoperite două fragmente ceramice, una cărămie lucrată la roată (sec. II-III d.Hr., cultura Chilia-Militari) și o toartă de vas (cană) cu nisip în pastă (epoca bronzului?). Descoperit și cartat în data de 04.11.2021 de către Alin Frînculeasa.

14. Sat Magula - tumul aflat în zona *Grădina Mare*, tarla 46, la 180 m nord de limita de nord a *Bălții Magula*, la 280 m est de sat (case), la vest de un drum de exploatare (De 321). Este un sit de tip tumul din epoca bronzului, aplatizat, afectat de arături, înalt de circa 0,8-1 m și diametrul de circa 35 m. Identificat și cartat în data de 04.11.2021 de către Alin Frînculeasa. Coordonate geografice (punct central): 44°55'32.24"N, 26°18'47.02"E.

- Coordonatele furnizate de Muzeul de Istorie și Arheologie Prahova se regăsesc în Anexa 1.

Situația actualizată a siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Tomșani
(<http://ran.cimec.ro/sel.asp>)

Nr. id.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Cronologie
1	<u>135903.01</u>	Așezarea Boian de la Tomșani - Stația CFR. Așezarea se află la 500 m est de stația CFR.	Tomșani, com. Tomșani	Neolitic / 4900-4700 a. Chr.
2	<u>135903.02</u>	Tell-ul de la Tomșani. Tell-ul este situat la est de satul Tomșani, la 120 m vest de canal/De165.	Tomșani, com. Tomșani	Eneolitic, Epoca bronzului / 4400-4300 a. Chr., 3000-2500 a. Chr.
3	<u>135903.03</u>	Tumulul de la Tomșani - La Via Boierului. Tumulul este situat la est de sat, la sud de un drum de exploatare, la 580 m sud de Movila de la Sătucu.	Tomșani, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.
4	<u>135903.04</u>	Tumulul de la Tomșani - Izlazul Brătienilor. Tumulul este situat se află la 400 m est de sat, la limita de nord a islazului comunei.	Tomșani, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.
5	<u>135912.01</u>	Tumulul de la Loloiasca - La canal. Tumulul se află în partea sud-vestică a localității, în extravilan, la 270 m nord de calea ferată, la 650 m vest de DJ 146.	Loloiasca, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.
6	<u>135930.01</u>	Tumulul de la Sătucu - Halta CFR. Tumulul se află la 540 m est de Halta CFR, la 270 m est de canal, la 100 m nord de calea ferată.	Sătucu, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.
7	<u>135921.01</u>	Așezarea neo-eneolitică de la Magula - Balta Magula. Așezarea se află la 900 m sud-est de satul Magula, pe terasa de pe partea dreaptă a lacului.	Magula, com. Tomșani	Neolitic, Eneolitic, Epoca bronzului / 4900-4600 a. Chr., 4400-4250 a. Chr., 3000-2500 a. Chr.
8	<u>135921.02</u>	Așezarea preistorică de la Magula - La Câmp. Așezarea se află la est de canal, la 650 m sud-est de Balta Magula.	Magula, com. Tomșani	Neolitic
9	<u>135921.03</u>	Tumulul de la Magula - Pe sfiori. Tumulul se află la 970 m sud-est de limita sudică a bălții Magula, la 630 m est de Canal și la est de un canal antic secăt.	Magula, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.
10	<u>135921.04</u>	Așezarea Sântana de Mureș Cerneahov de la Magula. Așezarea se află sud-est de satul Magula, la vest de canal, la 1,2 km de satul Tomșani.	Magula, com. Tomșani	Epoca migrațiilor / sec. IV. p. Chr.

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 12

Nr. id.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Cronologie
		km sud-est de satul Magula și la 100 m sud de Movila de la Balta Magula.		
11	<u>135921.05</u>	Așezarea Chilia-Militari de la Magula. Așezarea se află la la vest de canal, la 1,8 km sud-est de satul Magula, la 200 m nord de zona traversată de drumul expres preconizat a fi construit.	Magula, com. Tomșani	Epoca romană / sec. II-III p. Chr.
12	<u>135921.06</u>	Așezarea Chilia-Militari de la Magula. Așezarea se află la la 1,2 km sud de satul satul Magula, pe o terasă veche, la est-sud-est de un canal și drum de exploatare.	Magula, com. Tomșani	Epoca romană / sec. II-III p. Chr.
13	<u>135921.07</u>	Situl arheologic de la Magula. Situl se află la circa 1,2 km sud-sud-vest de Balta Magula, în tarla 52, pe marginea unei vechi terase, într-o zonă cu o albie/canal de râu secăt.	Magula, com. Tomșani	Epoca bronzului, Epoca romană / sec. II-III p. Chr.
14	<u>135921.08</u>	Tumulul de la Magula - Grădina Mare. Movila se află la 180 m nord de limita de nord a Bălții Magula, la 280 m est de sat (case), la vest de drumul de exploatare nr. 321.	Magula, com. Tomșani	Epoca bronzului / 3000-2500 a. Chr.

Aceste situri sunt reprezentate în planșa 3. Reglementări urbanistice - Zonificare a Planului Urbanistic General, precum și zona de protecție determinată.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- pe o rază de 50 de metri față de locul decoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 13

În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competență, primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) dispune suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, în situația descoperirii de vestigii arheologice ori de alte bunuri pentru care s-a declanșat procedura de clasare, anunță în cel mai scurt timp serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizează paza descoperirilor arheologice întâmplătoare;
- b) eliberează autorizația de construire sau de desființare, numai pe baza și în conformitate cu prevederile avizului Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum și pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător;
- c) asigură paza și protecția descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, apărute ca urmare a cercetărilor sistematice sau preventive, semnalând de urgență serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor orice nerespectare a legii.

4.6.2. Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru studierea si reglementarea zonelor.

4.6.3. In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.

In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării legislației specifice

Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidenciate în planșele nr. 2 – « SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI » și nr. 3. – « REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ » ; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate în detaliu în studiul **Condiții geotehnice și hidrogeologice**, care face parte integrantă din PUG.

Riscul producerii unor dezastre și efectele lor – tipologia fenomenelor:sunt:

5.1.1. Riscul seismic : nu exista elemente naturale care pot stimula fenomenul de instabilitate;

5.1.2. Riscul de inundabilitate :

Se manifestă fenomenul de inundabilitate si baltire temporara in fiecare sat component cu exceptia satului Satucu

5.1.3. Riscul de instabilitate

Fenomene de instabilitate ce se manifesta sunt cele de-a lungul paraului datorita eroziunii de mal dar nu la nivel de risc.

5.1.4 Se admit construcții pe terenurile cu riscuri naturale, cu **condiția eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului și alte organisme interesate, după caz.

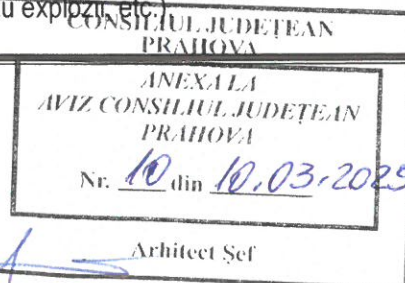
5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, conform Planșele nr. 3 –« Reglementari Urbanistice-Zonificare » și nr.4 « Reglementari - echipare edilitară » si legislatia in vigoare.

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidenciate în Planșele nr. 3 –« Reglementari Urbanistice-Zonificare » și nr.4 « Reglementari - echipare edilitară » ,sunt permise orice fel de construcții și amenajari care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice și **limitarea efectelor** acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru interventie rapida în caz de incendii sau explozii, etc.)

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Page 14

Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apararea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz **ELECTRICA (teritoriul este traversat de magistralele LEA 20kv și LEA 110 KV)**.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **alimentare cu apă**, conform HG 930/2005.

Pentru conductele de transport produse petroliere care aparțin de CONPET SA, zona de siguranță la conducta de transport țigăi este de 10 m de o parte și de alta a conductei, 5 m de o parte și de alta la conducta suport metalic fibră optică și 15 m față de instalațiile aferente (SPC, prize potențial, robinetei secționare, aerisitoare, bazine retenție, camere, etc).

Pentru conductele de transport produse petroliere care aparțin de OMV Petrom s-a instituit o zona de protecție de 3 m.

Pentru sondele petroliere s-a instituit o zona de protecție de 50m.

În zona de protecție a sondelor nu se permit construcții de locuit noi, extinderi, decât după obținerea avizului gestionarului și măsurilor stabilite de acesta.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **instalații de telecomunicații**.

Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului.

Se vor respecta prevederile Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

Pentru stabilirea distanțelor adecvate față de se parcurg următoarele etape:

- determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
- identificarea elementelor teritoriale vulnerabile din zonele de impact;
- stabilirea compatibilității teritoriale în zonele de impact;
- preluarea distanțelor adecvate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 și instituirea de reglementări specifice.

La promovarea unui proiect de investiții sau a unui plan de amenajare a teritoriului sau de urbanism, autoritățile responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul și autoritățile competente pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016 se asigură că distanțele adecvate față de sursele potențiale de risc stabilite conform prezentei metodologii sunt luate în considerare în cadrul procesului de elaborare, avizare și aprobare a respectivelor proiecte de investiții sau documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Determinarea și reprezentarea grafică a zonelor în care se pot manifesta consecințele unui accident major, denumite în continuare zone de impact, din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se fac de către operatorii ce exploatează sau dețin amplasamentele în cauză, în baza analizei de risc care este cuprinsă în documentațiile specifice. Politica de prevenire a

accidentelor majore, Raportul de securitate, Planul de urgență internă - transmise autorităților competente de la nivel județean.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsonul drumurilor clasificate : **DN 1 B, DN1 D, DJ 146, DJ 102N, DJ 103S, DC 70B** și se preiau culoarele de siguranță și protecție conform O.G. nr. 43/1997.

Pentru DN se instituie:

- Zona de siguranță 1,5m.
 - Aliniamentul va fi retras din axul drumului la 13 m pe ambele părți.
 - Zona de protecție este de 22 m de la limita exterioară a zonei de siguranță.
 - Obiectivele generatoare de trafic amplasate în afara localității se vor amplasa la 30 m față de marginea părții carosabile.
 - Alinierea clădirilor se va face conform planșei 6. Reglementări cai de comunicație rutieră – profile transversale
- Limitele zonei drumului
Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
- -10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
 - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).
- Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.
- Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:
- Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m) :
 - Drumuri naționale 22m

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

- Zona strazilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționari sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin santuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale.

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

- Pentru evitarea congestionarii traficului în afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 30 m pentru drumurile nationale fata de marginea partii carosabile.
- Prin constructii care genereaza trafic suplimentar se au in vedere unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unitati tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitatii economice

Se condicioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului.

In zonele de intersectie dintre retelele de transport produse petroliere si retelele de apa se vor lua masuri de protectie in conformitate cu prevederile normativelor in vigoare.

In zonele de intersectie dintre retelele de canalizare si retelele de apa se vor lua masuri de protectie in conformitate cu prevederile normativelor in vigoare.

Circulația feroviară se va desfășura pe actuala zonă de căi ferate fără a se extinde în teritoriu.

UAT Tomsani, este străbătută de linia CF 500 București - Vicsani, linie dubla, electrificată, interoperabilă.

Limitele terenurilor infrastructurii feroviare administrată de C.N.C.F. „CFR” S.A. - S.R.C.F. Galați din cadrul UAT Tomsani, conform evidențelor tehnico-operative din cadastrul feroviar, însumează suprafața totală de 101481 mp, din care 93255 mp este teren în CF 20324 și 8226 mp teren neintabulat.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Utilizări admise

Zona de siguranță feroviară

- Amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Utilizări admise cu condiționări

Zona de siguranță feroviară

- Proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

- În cazul căderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale căii ferate ca și în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă, administratorul infrastructurii feroviare execută imediat lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, în vederea restabilirii condițiilor de circulație normală pe calea ferată, masa lemnoasă rezultată urmând a fi exploatată conform reglementărilor specifice domeniului silvic.

- Pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

- Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țitei, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 17

Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.

- Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

- Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspund pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

Zona de protecție feroviară

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare

- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

- Se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor

Utilizări interzise

Zona de siguranță feroviară

- executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția celor prevăzute de lege.

- închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de siguranță și de protecție feroviară

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar

Pentru orice lucrare care se execută în zona de protecție a infrastructurii feroviare, de către persoane fizice/juridice, este obligatorie obținerea avizului Sucursalei Regionale C.F., conform

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 18

legislatiei în vigoare (Legea nr. 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare, HG 581/1998 cu modificarile și completările ulterioare și OUG 12/1998 cu modificarile și completările ulterioare).

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific fiecărei localități componente sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

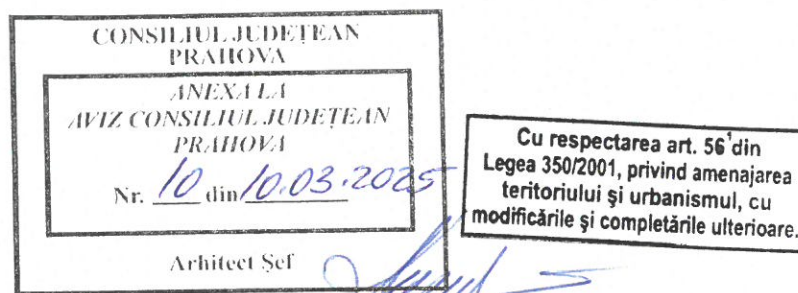
Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi **construibilă direct**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii);
- asigurarea echipării tehnice – edilitare necesare;
- suprafața minimă specificată pentru fiecare zonă și subzonă din prezentul regulament;
- front minim: 12 m; regim de construire izolat și/sau cuplat, tradițional;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Este permisă **divizarea** unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de construibilitate; împartirea lotului în minim **4 parcele** distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare.

Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se autorizează realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului și în conformitate cu un PUZ avizat și aprobat conform legii.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune rurală principală și alte funcțiuni rurale secundare ; zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidență în plansa nr. 3-« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , și în plansele care însoțesc regulamentul local de urbanism (UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA UTR 1 – UTR 23), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul Comunei Tomșani.

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiuate, de asemenea în plansele care însoțesc regulamentul local de urbanism -nr.3 "Reglementari Urbanistice-Zonificare" și în plansele pe UTR – ri (UTR.1 – UTR 23) din capitolul VI.

11.3. Diviziunea intravilanului s-a făcut în 23 unități teritoriale de referință.

➤ Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționari;
- (2) regimul de construire;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în alta categorie de UTR (elaborare PUZ ulterior în condițiile legii).

➤ Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite în studiul istoric general);

11.4 Regulamentul este structurat în următoarele **zone și subzone**:

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

L - ZONA LOCUINȚE

L/IS - ZONA MIXTA LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

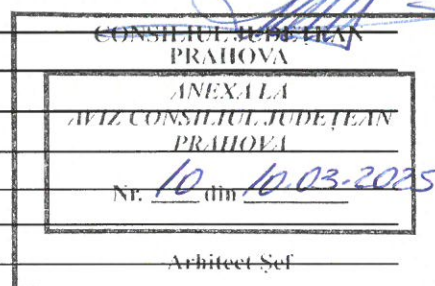
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

A – ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

ID/A – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI UNITATI AGROZOOTEHNICE

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- SP2 – subzona sport și agrement;

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

THi - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

- Ccr– subzona cai de comunicare rutieră;
- Ccf– subzona cai de comunicare feroviară;

ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

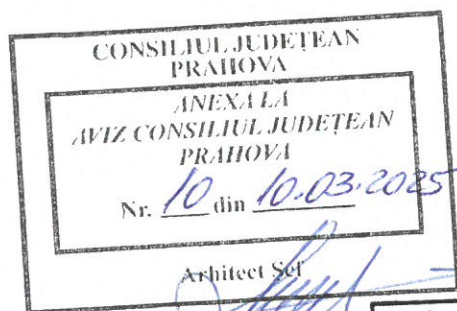
TA – TERENURI AGRICOLE

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

TCP – ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI



Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

C- ZONA CENTRALĂ

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: Zona centrala (C) este o categorie urbanistică protejată funcțional (pe criteriul funcțiunii, în sensul ca aici construirea se face mai îngrijit și în consecință restricțiile sunt mai severe decât în alte zone ale localității) și reprezintă teritoriul unde se concentrează funcțiunile cu caracter de centralitate, servicii (piața, comerț alimentar, nealimentar), administrație (poliție, primărie), cultura (centru cultural), zona de locuințe individuale mici, spații verzi, utile întregii comune alături de alte funcțiuni complementare și/sau compatibile.

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- cai de comunicație rutieră și parcare;
- cai de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.);
- construcții de învățământ (liceu, grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- construcții de cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc.);
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc.);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc.);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piete civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement (minim 10% din suprafața UTR-ului) ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- construcții și amenajări pentru spectacol;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban;

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

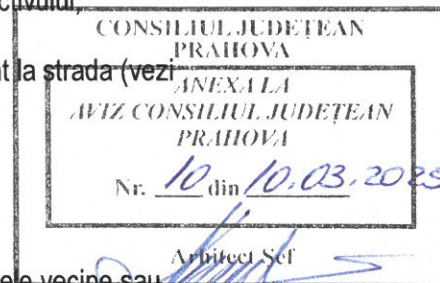
Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației actualizat și modificat conform legislației în vigoare;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației:
 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
 - În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.
- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuințe și minim 5,00 m pentru alte funcțiuni;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **3,00 metri**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța minimă necesară se 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 pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

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

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la sanctuariile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico- edilitare obligatoriu se vor amplasa în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

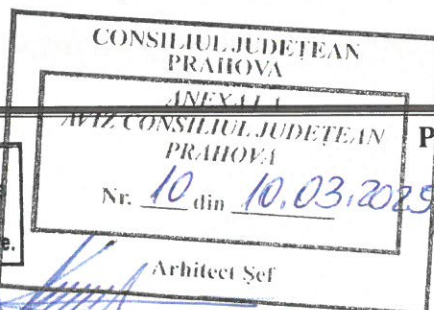
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

Regulament local al comunei **Tomșani**

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Arhitect Șef

1. pentru funcțiunea dominantă -instituii și servicii publice de interes general- suprafața minimă de **350 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** și adancimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;
 2. pentru funcțiunea complementară –locuințe:
 - a. deschidere la strada - min. **12 m**;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min. **250 mp**;
 - c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 3. pentru construcții destinate turismului:
 - a. deschidere la strada - min. **15 m**;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min. **500 m**;
 - c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înlățimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornișă și **13 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1**;

-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 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

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

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

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

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

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

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

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

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

-se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 26

- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

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

Articolul 17- PARCAJE :

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu exista 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 distanta de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special pentru drumurile judetene, comunale și trotuare) pentru parcare;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 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 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu;

Regulament local al comunei Tomsand

cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

AVIZ LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 27

-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.

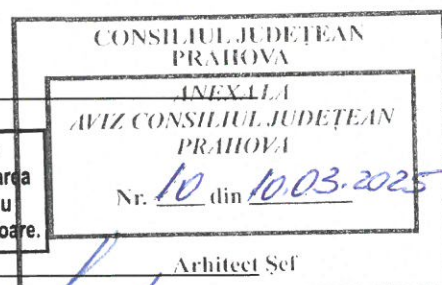
Articolul 18- SPAȚII VERZI :

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

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

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

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, etc.;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>;

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 - 1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;

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

- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri, preferabil opace și cu înălțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;

- pentru locuințe, împrejuririle spre strada pot avea un soclu opac de maxim **0,60** metrii;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;
- aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- în situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1



IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de institutii publice și serviciile de interes general ale satelor Comunei Tomșani; în plansa nr.3 Reglementari urbanistice-zonificare sunt reprezentate prin culoare (rosu) .

Pentru parcelele care se afla in zona de protectie a monumentelor se aplica regulamentul coroborat cu reglementarile din Anexa 5.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

IS Zona institutii și servicii

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuințe individuale;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- cai de comunicatie rutieră și parcare;
- cai de comunicatie pietonală;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții administrative (sediul primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, cabinete, etc);
- construcții de învățământ (liceu, grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sanatate (cabinete medicale, dispensar, serviciu ambulanță, farmacie, cresa);
- construcții de cultura (cămin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare, servicii tehnice, manageriale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de productie pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- activitati in domeniul auto: spalatorie, atelier reparatii;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piete civice, piate pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;

- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- pentru locuințele existente se admit modernizări, realizare anexe în zona de protecție sanitară.

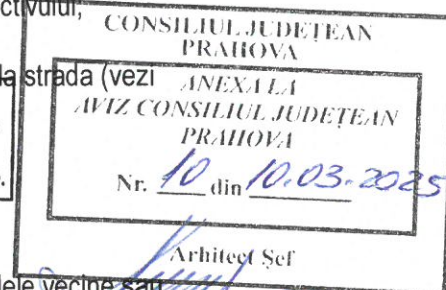
Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- pentru parcelele care se află în zona de protecție a monumentului clasat este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecție mediului conform legislației în vigoare.

cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
- pentru toate incaperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de însorire de o ora și 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicație

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

-nu e cazul

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;

- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește;

- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanta se majoreaza la **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **5,00 metri**.

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

- distanta minima necesara se reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu exceptia celor pentru creșterea animalelor;

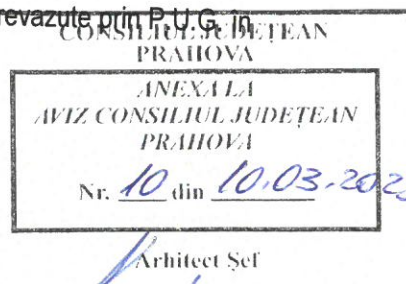
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietățile învecinate;

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

Se respecta art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât** locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiască noi rețele;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare obligatoriu se vor amplasa în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitate în vigoare);

Regulament local al comunei Tomșani

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA	
Nr. 10 din 10.03.2025	
Arhitect Șef	
Page 33	
Cu respectarea art. 56 ¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.	

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min. 350 mp;

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

2. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la strada - min. 15 m;

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

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

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 10 m la cornisa și 12 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+1;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

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

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

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

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

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

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

garajelor și anexelor;

- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;

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

- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45%;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis.

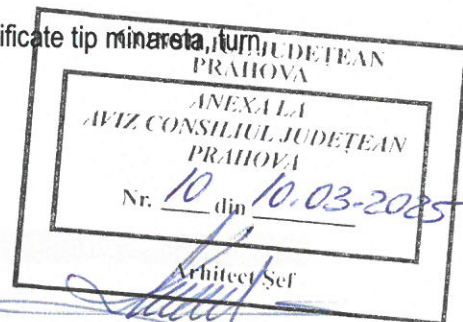
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 18- PARCAJE :

- 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 distanță de maxim 150 metri;

Respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
completările ulterioare.



-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special la drumurile judetene, comunale și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 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 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare;

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

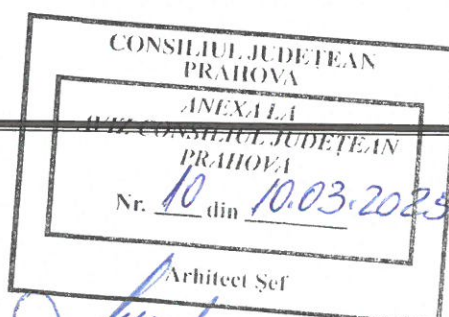
-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
-----------	---------------------------------------

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Page 35

Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicare >>;

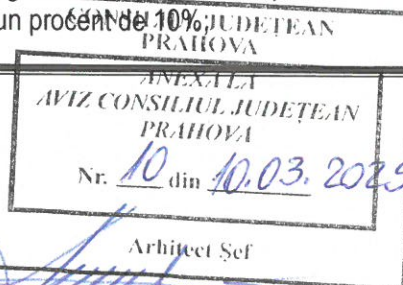
Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de **maxim 2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;
- aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de **10%**;

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Page 36

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1



L - ZONA LOCUINȚE

Pentru parcelele care se afla in zona de protectie a monumentelor se aplica regulamentul coroborat cu reglementarile din Anexa 5.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

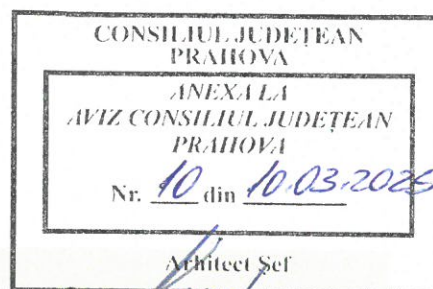
Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ❖ L –zona locuințe ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii ;
- rețele tehnico-edilitare;
- cai de comunicare rutieră și parcare;
- spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție;
- cai de comunicare pietonală;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) și continuu (cuplat);
 - împrejmuiri;
 - anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor;
 - anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, patule, fanar, bucătării de vară, dependințe, magazie, etc.;
 - sere/solarii pentru consum propriu;
 - străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
 - spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
 - rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare și față de canale de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
 - oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
 - pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 5 camere de cazare;
 - servicii, comerț cu amănuntul , farmacie (cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața construită desfășurată să nu depășească 250 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);
 - anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat și modificat conform legislației în vigoare;
 - se condiționează construirea pe terenurile amplasate în zone cu pantă mare identificate în planșa - 3.
- Reglementări urbanistice-zonificare prin elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat;

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

- pentru parcelele care se afla in zona de protectie a monumentului clasat este necesar obtinerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova (aceste cladiri sunt identificate in plansa 3.

Reglementari urbanistice-zonificare);

- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

-unități industriale

- unități agricole

- unități zootehnice

- mentinerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;

- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;

- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);

- depozitare en-gros;

- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;

- platforme de pre colectare a deseurilor;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

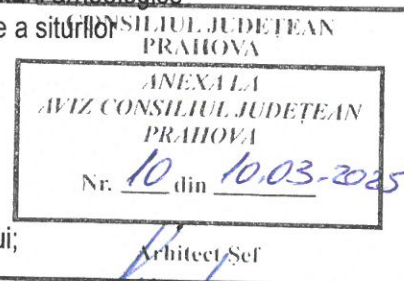
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;

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

- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- orice fel de constructii in zonele cu alunecari de teren

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

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

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

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m fata de ax CF sau conform aviz CFR;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuinte si minim 5,00 m pentru alte functiuni;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care exista o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picatura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m** ; dacă Hmaxim nu depășește 5m la cornișă retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța minimă necesară se 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 pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

-conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA

AL CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 40

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate exista rețele de energie electrica, gaze, telefonie și apa.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- pentru parcelările prin care se obtin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea solutie de echipare colectiva (apa și canalizare);

- pentru **locuințe**, în cazul exceptional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani și fose septice**;

- în momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obliga să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala

- pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe** individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
- construiasca noi rețele;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

-realizarea extinderilor sau mariri de capacitate ale rețelor edilitare publice se autorizeaza după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în judet;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

- indiferent de forma de finantare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Parcela construibila va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

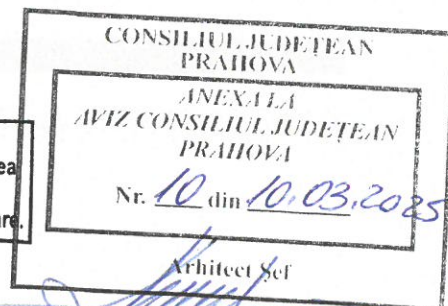
1. – □:

a. deschidere la strada - min. 12 m;

b. suprafața minima a parcelei - min. 400 mp;

c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa;

Cu respectarea art. 56¹ din Legea nr. 10/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



2. pentru institutii și servicii de interes general- suprafața minima de **500 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** și adancimea mai mare sau cel puțin egala cu latimea;

3. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafața minima a parcelei - min. 500 m;

c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa;

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

- pentru a fi construibile, o parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 mp și 400 mp

- condițiile de construibilitate sunt:

❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;

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

- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

❖ în zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu

condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;

❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maxima admisă nu va depăși **8 m** la cornisa și **10 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+1**;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate ;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Prescripții generale

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

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

-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

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

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

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

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

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

-se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;

- panta maxima admisă pentru acoperisuri este de 45% ;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis (pe parcelele pe care nu se afla clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală sau construcții propuse pentru clasare).

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 42

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 18- PARCAJE :**

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special la drumurile naționale, județene, comunale și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii comerciale	-un loc de parcare ;
Constructii de sanatare	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii de turism	pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare
Constructii de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu;

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

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

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5%
Constructii de sanatare	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%
Constructii de locuințe	30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-in zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor pastra curțile înierbate;

Regulament local al comunei Tomsani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVAAVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 43

-este obligatorie respectarea fasciilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicare >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 - 1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de **maxim 2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace și cu înalțimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max **1,80 m**;
- pentru locuințe, împrejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim **0,60 metri**;
- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală împrejmuirile vor fi din uluța de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțimea de max. 1,20 și transparentă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;
- împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă numai în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice în lucru, etc.;

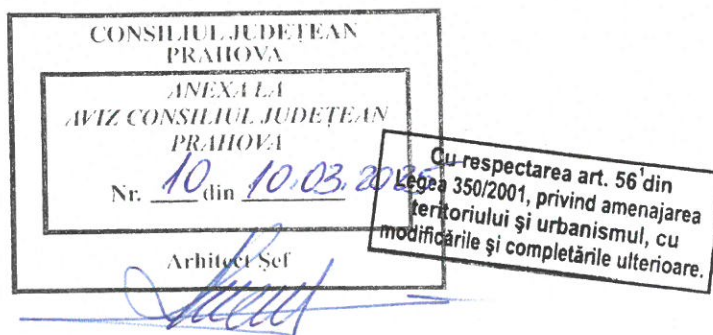
CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (POT) maxim - **35 %** .

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (CUT) maxim – **0,70** .



L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

Pentru parcelele care se afla in zona de protectie a monumentelor se aplica regulamentul coroborat cu reglementarile din Anexa 5.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

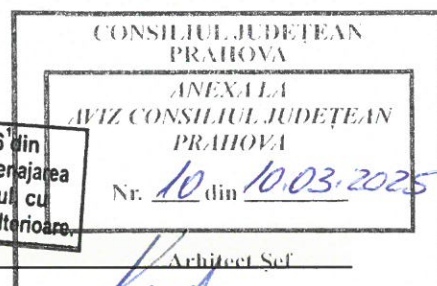
Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: în functie de modul de ocupare și utilizare a terenului, în comuna Tomșani se intalneste un tip de zona mixta pentru locuire și servicii:

L/IS - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, parcuri, locuri de joacă;
- cai de comunicare rutieră și parcare;
- cai de comunicare pietonală;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe ;
- construcții administrative (sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (grădinițe, scoli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sanatate (dispensar rural, farmacie, cresa, azil batrani);
- construcții de cultura (cămîn cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc) ;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de productie pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- servicii in domeniul auto: ateliere auto, spălătorie auto, depozit carburanți;
- sere/solari;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piete civice, pietete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrarii corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate , parc, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- chioscuri pentru difuzarea presei;

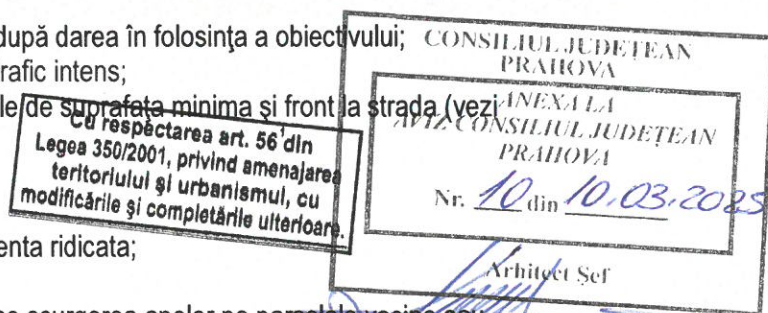
- mobilier urban ;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- pentru parcelele care se află în zona de protecție a monumentului clasat este necesară obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea **Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**;
- se interzic clădirile cu subsol în zona inundabilă până la realizarea lucrărilor hidrotehnice de apărare maluri;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării unui studiu geotehnic aprofundat care să stabilească măsuri de îndepărtare a riscului.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

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

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

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se prefera o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
- pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuinte si minim 5,00 m pentru alte functiuni;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;

- în cazul în care exista o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;

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

- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;

- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,00 m**;

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **3,00 metri**;

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

- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

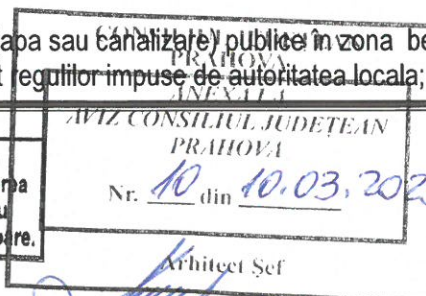
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

Regulament local al comunei Tomsani
cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât** locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungeasca rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
- mareasca după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiasca noi rețele;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

-realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;

- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico- edilitare se recomanda să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția cazurilor în care se respectă art. 56 din Legea 550/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru institutii și servicii de interes general- suprafața minimă de 350 mp, o deschidere la strada de minim 15.00 metri și adancimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;

2. pentru locuințe:

a. deschidere la strada - min. 12 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 250 mp

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

3. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 m

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

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

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cat și de drept (servitutiile care il greveaza);

- condițiile de construibilitate sunt:

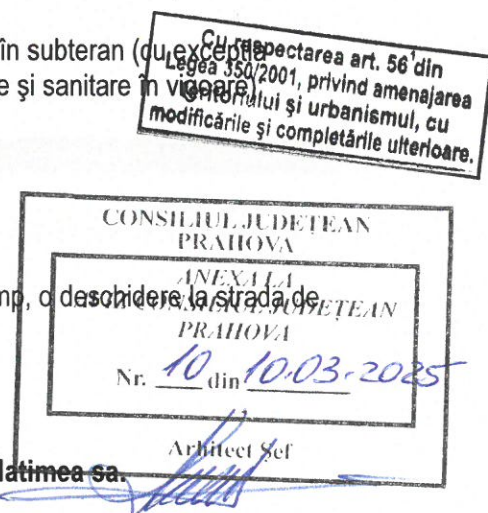
- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care să permita regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):

- ❖ în zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu condiția respectarii prevederilor prezentului regulament în privinta normelor de igiena și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

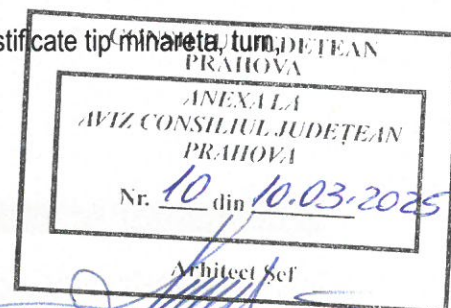
-înlătimea maxima admisa nu va depăși 7 m la cornisa și 10 m la coama , regim maxim de înălătimea propus P+1;



Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :**Prescripții generale**

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ambientală, se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****Articolul 18- PARCAJE :**

- stationarea 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 distanță de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special la drumurile naționale, județene, comunale și trotuare) pentru parcare;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;

	Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu;

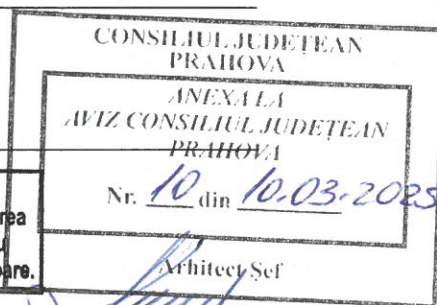
-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile naționale, județene, comunale și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;
-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10% Cu respectarea art. 56 ¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%



Construcții de locuințe

30%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicație >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

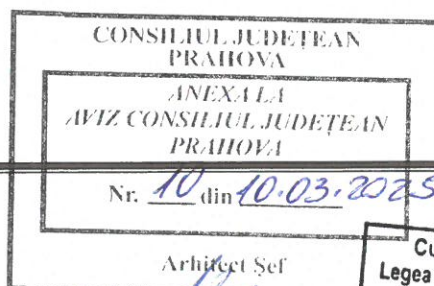
- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 - 1,50 m** și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de **maxim 2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace și cu înălțimi de **max 2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de **max 1,80 m**;
- pentru locuințe, împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de **maxim 0,60 metri**;
- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală împrejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțimea de **max. 1,20 m** și transparentă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de **80%**;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de **10%**;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim **25%** de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei << nr. 6. Reglementari urbanistice - cai de comunicație >>;
- împrejmuirile cu caracter temporar se aproba numai în cazul șantiierelor de construcții, al șantiierelor arheologice în lucru, etc.;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - (POT) maxim - 35 % .

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- (CUT) maxim – 0,70 .

Regulament local al comunei Tomșani



Page 52

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID - zona unități industriale și depozitare;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii;
- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala (rampe de pre colectare deseuri industriale);
- circulații interioare, parcuri;
- cai de comunicație rutieră și parcuri;
- cai de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

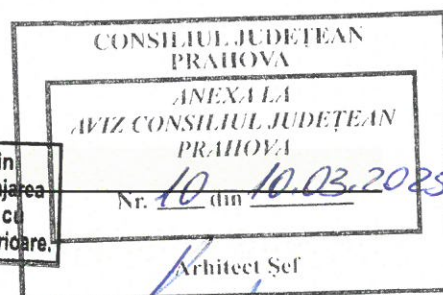
Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- panouri și centrale fotocoltaice;
- depozite și anexe industriale;
- activități legate de domeniul auto: service, ITP, spalatorie, stație alimentare carburanți;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- parcuri petroliere, sonde;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- străzi și trotuare;
- circulație rutieră în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- construcții aferente echipării edilitare;
- gospodărie comunala (rampe pre colectare deseuri industriale);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- comerț ce are ca obiect de activitate vânzarea produselor industriale;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic centrele și depozitele de colectare fier vechi.
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respecta distanțele normate față de zona de locuit.
- este interzisă amplasarea unor unități poluante

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- panourile solare se vor orienta conform proiect de specialitate ;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m față de ax CF sau conform aviz CFR;

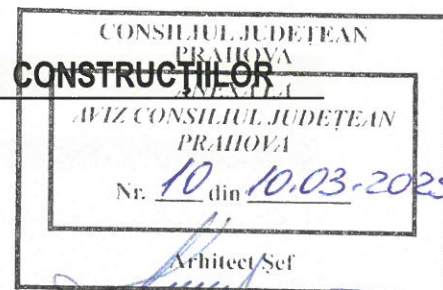
Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale și retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **2,00 metri** cu excepția limitelor care se învecinează cu zone de locuit sau servicii, situație în care se majorează la **5,00 metri** și zona de **5,00 metri** se plantează ca perdea de protecție;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța minimă necesară se 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 pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;



- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparatii, cat și în timpul functionarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, incarcare și intoarcere;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

- de-a lungul coridorului de rețele propuse se va asigura circulația pietonală de inspectie și control.
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizeaza de regula ca părți componente, odata cu construcțiile și amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate exista rețele de energie electrica,gaze, telefonie și apa.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani și fose septice;**

- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - **construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarii și urbanismul, cu construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului** modificările și completările ulterioare.

organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungeasca rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
- mareasca după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiasca noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 20 m

b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp

c. adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea sa.

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2;**

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să tina seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

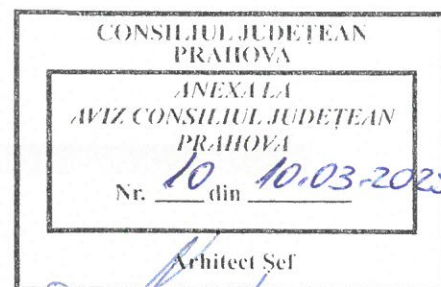
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 18- PARCAJE :

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

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.



	Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii industriale	activități desfasurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfasurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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 19- SPAȚII VERZI :

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

-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 administrative - sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

- se va asigura o perdea de protecție de minim 2,00 m față de limitele laterale și posterioară a parcelei și de minim 5,00 m când se învecinează cu zone de locuit sau servicii;

Este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

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

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

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

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

Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stații, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 22 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 57

ID/IS – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ID/IS - zona unități industriale, depozitare, institutii și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala (rampe de pre colectare deseuri industriale)
- circulații interioare, parcare
- cai de comunicație rutieră și parcare;
- cai de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

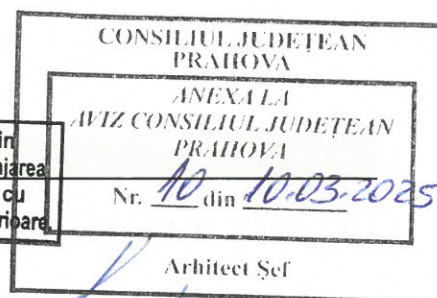
Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- panouri și centrale fotovoltaice;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru unități industriale;
- activități legate de domeniul auto: servicii, ITP, spalatorie, stație alimentare carburanți;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poartă;
- construcții administrative , sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri;
- construcții de prestări servicii (servicii profesionale: birou avocatură,; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc);
- ateliere manufacturiere;
- circulații interioare
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații verzi, perdele de protecție;
- spații de circulație pietonală, piete civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunala (rampe de pre colectare deseuri industriale)
- mobilier urban;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

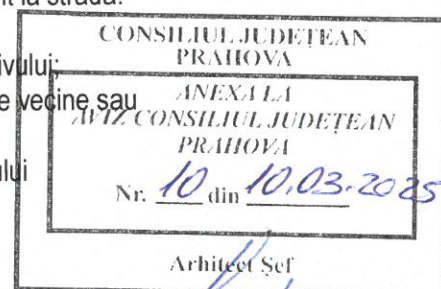


- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și institutii (învățământ, sanatate);
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada.
- se interzic centrele și depozitele de colectare fier vechi.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respecta distanțele normate față de zona de locuit.
- este interzisă amplasarea unor unități poluante

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- pentru obiective publice orientarea se va realiza astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale și retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **2,00 metri** cu excepția limitelor care se învecinează cu zone de locuit sau servicii, situație în care se majorează la **5,00 metri** și zona de **5,00 metri** se plantează ca perdea de protecție;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța minimă necesară se 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 pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.
- stationarea 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, incarcare și intoarcere;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

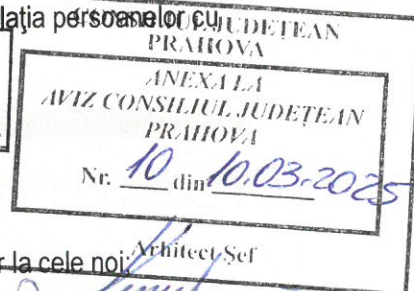
În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală beneficiară. **construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică** beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

- pentru respectarea art. 56¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

1. Pentru unități industriale și de depozitare

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei – min. 1000 mp

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

2. Pentru institutii și servicii

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 mp

c. adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească;

- condițiile de constructibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public direct;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

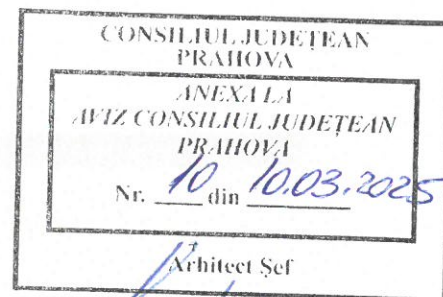
Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **12 m** la cornisa și **14 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;



Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 17- PARCAJE :**

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

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii industriale	activități desfasurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfasurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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 18- SPAȚII VERZI :

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

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șef

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

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează: Cu respectarea art. 56¹ din

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren	Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%	CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA ANEXA LA AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA Nr. <u>10</u> din <u>10.03.2025</u> Arhitect Șef
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%	
Constructii comerciale	5%	
Constructii industriale	20%	
Constructii și amenajari sportive	30%	
Constructii de turism și agrement	25%	

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

- se va asigura o perdea de protecție de minim 2,00 m față de limitele laterale și posterioară a parcelei și de minim 5,00 m când se învecinează cu zone de locuit sau servicii;

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicare >>

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile spre strada vor fi semiopace și vor avea înalțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maxima de **2,00 metri**.

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

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

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

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;

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

Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5;

A – ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

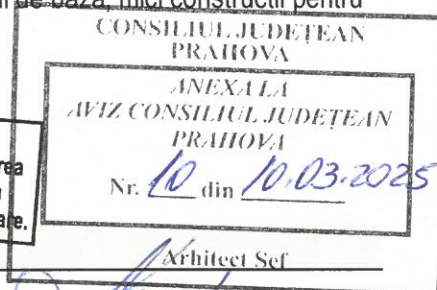
Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

zona unitati agricole si unitati zootehnice;

Articolul 2 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii care deservesc unitati agricole (mici constructii pentru expunerea produselor/utilajelor, mici spatii comerciale pentru produsele care rezulta din activitatile functiunii de baza, mici constructii pentru sedii administrative);
- echipare edilitara;
- cai de comunicatie rutiera si parcare;
- cai de comunicatie pietonala;
- unitati agricole

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 3 – UTILIZARI PERMISE

- depozite, anexe agricole;
- servicii care deservesc unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- pepiniera;
- adăposturi animale, depozitare produse animale, construcții prelucrare produse animale, spații de expunere a produselor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitatile functiunii de baza, sedii administrative
- depozite, silozuri, anexe agricole;
- reparatii si intretinere la constructiile si instalatii existente;
- cabina poarta;
- strazi si trotuare;
- circulatie rutiera in incinta, parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala;
- retele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent;
- mobilier urban;
- spatii verzi, perdele de protectie;

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor rezultate din activitatea de baza;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena conform normelor în vigoare ;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației cu modificarile si completările ulterioare;

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice si obtinerea avizelor legale;
- Pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;
- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 5 – UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si institutii publice;
- spatii recreere, agrement;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare;
- este interzisa amplasarea unor activitati poluante

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru parcare de autovehicule;

Articolul 7 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- la minim 20 m fata de ax CF sau conform aviz CFR;

Articolul 8 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin in plansa <<6. Reglementari- cai de comunicatie>>; minim 5m daca nu se prevede mai mult in profil;

Articolul 9 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile:

- in toate cazurile, **retragerea fata de limitele laterale** a parcelei va fi de minim **3 metri**;
- in toate cazurile **retragerea fata de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- anexe se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare;

- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,50 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice si grele.
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 12 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- În localitate există rețele de energie electrică, telefonie, apă, gaze și cablu TV.
- toate constructiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta 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 fose septice;**
- in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala - **pentru constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

- deschidere la strada - min. 15 m**
- suprafata minima a parcelei - min 500 mp**
- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.**

Articolul 15 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

-inaltimea maxima admisa nu va depasi **10 m** la cornisa si **12 m** la coama , regim maxim de inaltime propus **P+2**;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- formele noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale si sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

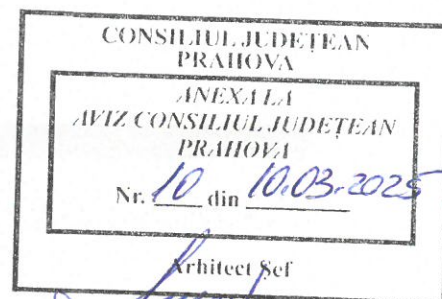
Articolul 17- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp;

pentru respectarea art. 56¹ din Legea nr. 360/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



	-un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii industriale si agricole	activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

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 18- SPATII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

-se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

-se va planta o perdea de protectie de minim 20 m pentru incinta Agrisol International R.O. SRL.

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

Functione	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative - sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale si agricole	20%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- se va prevedea perdea de protectie de 10 m perimetral;

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicare >>

Articolul 19 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile spre strada vor fi semiopace si vor avea inaltime de 2,00 metri si vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi preferabil opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri.

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

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

-se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%.

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

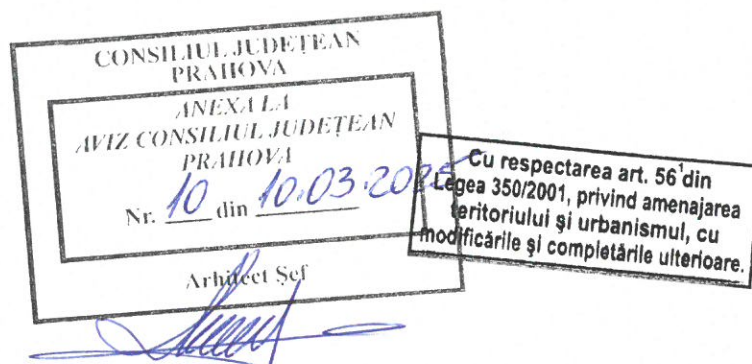
Page 68

- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;
 - in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;



ID/A – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ❖ ID/A- zona mixta unități industriale,depozitare și unități agrozootehnice;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale sau agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunala (rampe de pre colectare deseuri rezultate din agricultura și zootehnie);
- circulații interioare, parcuri;
- cai de comunicație rutieră și parcuri;
- cai de comunicație pietonală;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

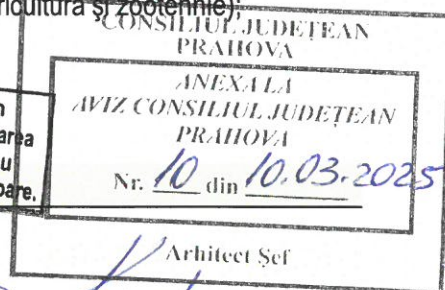
Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- depozite,silozuri, anexe industriale și anexe agricole;
- unități agricole destinate producției, distribuției și depozitarii bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor alte activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren;
- unități pentru cercetare agricolă;
- sere/solari;
- servicii pentru unități industriale și unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- străzi și trotuare;
- circulație rutieră în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunala (rampe pre colectare deseuri industriale și agricole);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor industriale sau agricole;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumurilor, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la strada.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- se interzic centrele și depozitele de colectare fier vechi.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.
- este interzisă amplasarea unor unități poluante

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m față de ax CF sau conform aviz CFR;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

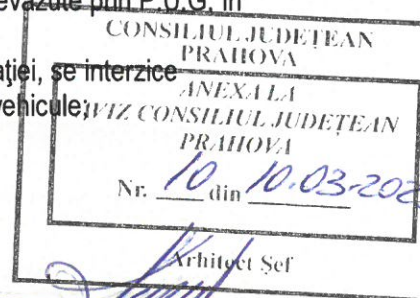
- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- în toate cazurile **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- pentru silozuri, grajduri și adăposturi animale, **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m** (cu excepția silozurilor și depozitelor cereale);
- silozurile și depozitele de cereale vor respecta între ele distanța de minim **1,00 m**

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- distanta minima necesara se reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.
- stationarea 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, incarcare și intoarcere;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea zgomotului;

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

ANEXA 1
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 72

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**

- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - **construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarii construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului** organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafața minimă a parcelei - min. 1000 mp

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

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 10 m la cornișă și 13 m la coama , regim maxim de înălțime propus P+2;

- pentru silozuri nu se va depăși înălțimea de 15 m;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

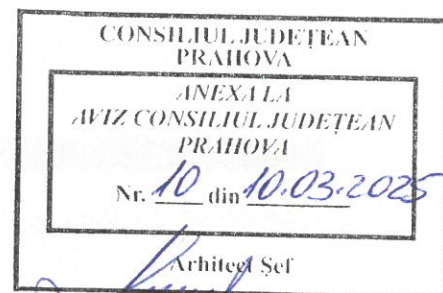
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17- PARCAJE :

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

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
-----------	-----------------------------



Constructii administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafața - desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii industriale și agricole	activități desfasurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfasurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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 18- SPAȚII VERZI :

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

-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 administrative - sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale și agricole	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

Este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicație >>

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace și vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

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

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

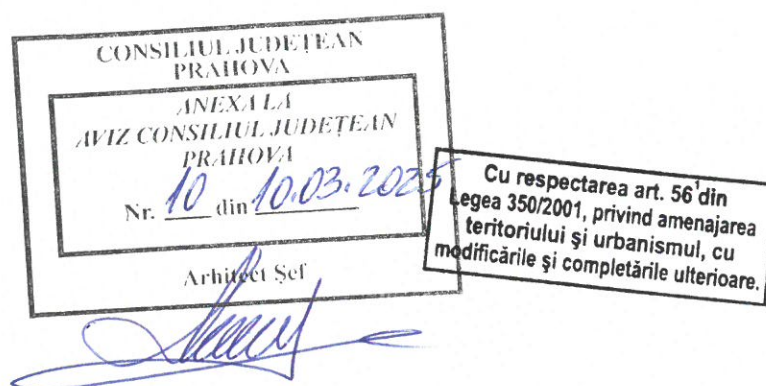
Page 74

- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
 - este permisă vopsirea împrejmirilor în culori pastelate;
 - în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- Amplasarea împrejmirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5;



SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Această zonă este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, zona de agrement), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivităților).

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- ❖ SP1- subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- ❖ SP2 – subzona sport și agrement;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

SP1- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, banci), locuri de joacă;

SP2-servicii publice, comerț, alimentație publică, echipamente tehnico-edilitare, circulație;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

SP1

- spații plantate;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantații de protecție la pârâuri și rauri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zona de agrement;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement și parc;

SP2

- sunt admise: amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport cu anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă, terenuri de sport.
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- servicii publice, comerț, alimentație publică;
- oglinzi de apă;

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;

-rețele tehnico-edilitare

-circulații carosabile și pietonale, parcaje

SP1 SP2

- se permite amenajarea unei zone de odihnă și recreere dacă se vor asigura:

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

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

SP1 - în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor,

-lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente

SP1 SP2

-în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării unui studiu geotehnic aprofundat care să stabilească măsuri de îndepărtare a riscului.

- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1 SP2

- locuințe și instituții
- unități industriale și agricole
- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;
- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;

SP1 - nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă

- să nu producă tăieri sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului;

-tăierea arborilor și arbuștilor se va face conform legislației în vigoare;

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

SP2

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoțirii excesive:

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

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

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

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

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m față de ax CF sau conform aviz CFR;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

SP1 SP2

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 2,00 m;

Articolul 10 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

SP1 SP2

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața spațiului verde respectiv.

-retragerea pentru construcții față de limitele laterale și posterioară va fi de 3 m.

- clădirile vor respecta între ele distanța de minim 3,00 m;

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 – ACCESE CAROSABILE:

SP2

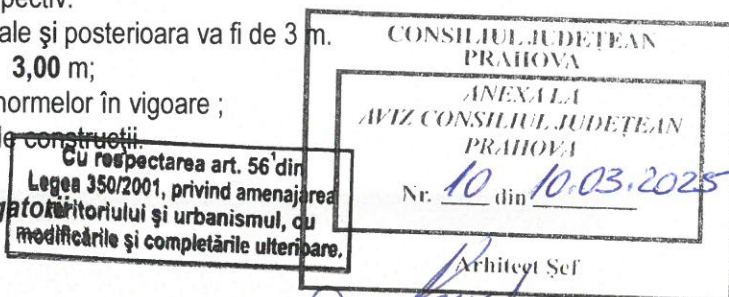
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

SP1 SP2

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

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

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.



- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor care generează trafic pietonal vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 1 a prezentului regulament;

Articolul 12 – ACCESE PIETONALE:

SP1 SP2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

SP1 SP2

În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

SP2 - pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

Articolul 14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

SP1 SP2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 15 - PARCELAREA :

SP1 SP2

-persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi;

SP1

-suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim 350mp;

SP2

-suprafața pentru amplasarea dotarilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp ;

- condițiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care să permita regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Articolul 16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

SP1

-cu exceptia instalatiilor, înălțimea maxima admisa nu va depăși 3 m la cornisa și 4 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

SP2

-cu exceptia instalatiilor, înălțimea maxima admisa nu va depăși 10 m la cornisa și 12 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

SP1 SP2

-înălțimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

Articolul 17 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;

-materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;

- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

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

Articolul 18- PARCAJE :

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

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în functie de capacitatea construcției;

- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

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

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 19- SPAȚII VERZI :

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 80

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbori;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- **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	25%

- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri înălțime**;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicație >>;

Articolul 20 - ÎMPREJMUIRI :

- SP2** - împrejuririle vor fi transparente, posibil decorative, și vor avea maxim **1,80 m înălțime**, după caz cu soclu opac de maxim **0,40 m** dublate de gard viu;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

SP1 - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fasilile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul carora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;

SP1 SP2

-amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 21 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 - POT maxim – 10%

SP2 - POT maxim – 40%

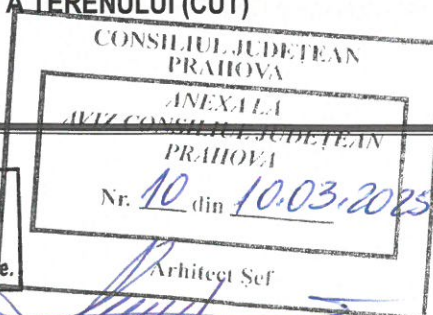
Articolul 22 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 - CUT maxim – 0,1

SP2 - CUT maxim – 0,4

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Page 81

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona **GC** cuprinde cimitirele de pe raza comunei Tomșani.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

GC -Zona gospodărie comunala;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

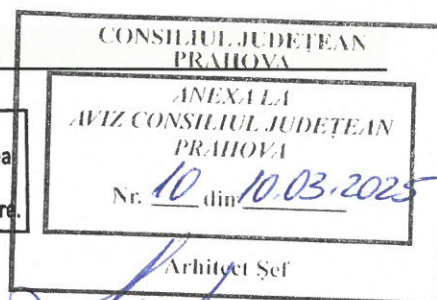
- activități de prestari servicii în legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabila și pietonală;
- spații verzi amenajate și perdele de protecție;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- cimitire;
- clopotnita;
- capela mortuara;
- casa/sala pentru praznice;
- incinta pentru aprins lumanari;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- activități de prestari servicii în legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- circulații carosabile, pietonale;
- parcaje;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate și perdele de protecție;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa 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 ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;
- se permit reparatii, restaurare, extindere biserici;
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate.
- este interzisa orice construcție sau amenajare care să greveze asupra funcționalitatii suprafeței cimitirului;
- orice fel de activitate/construcție care nu este reglementata la utilizări permise;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona mormintelor se amplaseaza la minim 5 m față de împrejmuire; aceasta fasie se utilizeaza ca zona verde de protecție, cu plantatie inalta;
- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și posterioara ale parcelei este de minim 10 m;
- clădirile administrative se vor retrage față de limita posterioara la o distanta egala cu jumatate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- distanta minima între clădiri va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornisa a clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul în incinta numai dintr-o circulație publica;
- pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legatura cu rețeaua de circulație majora;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, indeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate exista rețele de energie electrica, gaze, telefonie și apa.

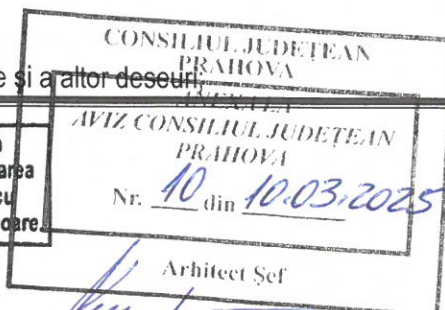
- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și functionarea instalatiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apa din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apa nepotabila - pentru udat și îngrijit mormintele și spațiile verzi- în sistem propriu se vor obtine avizul sanitar și avizul AN Apele Romane - SGA;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseur;

Regulament local al comunei Tomsoara

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



- se va asigura colectarea și evacuarea rapida la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

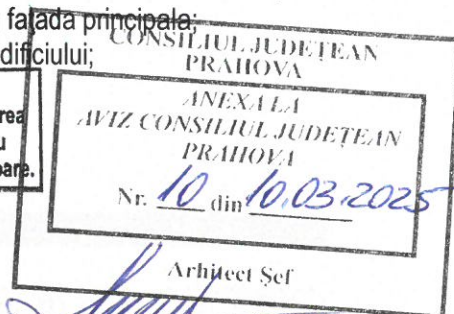
- conform caracteristicilor necesare fiecărei funcțiuni a obiectivelor specifice și a metodologiei de proiectare;

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- cu excepția instalațiilor de iluminat, a bisericii și clopotnitei, înălțimea maximă admisă nu va depăși **4 m** la cornișă și **6 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P**;
- pentru bisericile existente se va păstra înălțimea existentă;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- 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;
- sarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcție de forma edificiului;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii; **Cu respectarea art. 56 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.**
- se vor folosi nuanțe naturale: alb, maro, gri, cretă etc.
- se interdictează culori stridente: albastru, roșu, roz, etc.



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

Articolul 17- PARCAJE :

- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

Articolul 18- SPAȚII VERZI :

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului;
- se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei rânduri, pe o distanță de 5 m de la împrejurime înspre interiorul incintei;

Articolul 19 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00 metri**;
- împrejurimile laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi maxime de 2,5 m;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejurimile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzisă a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;

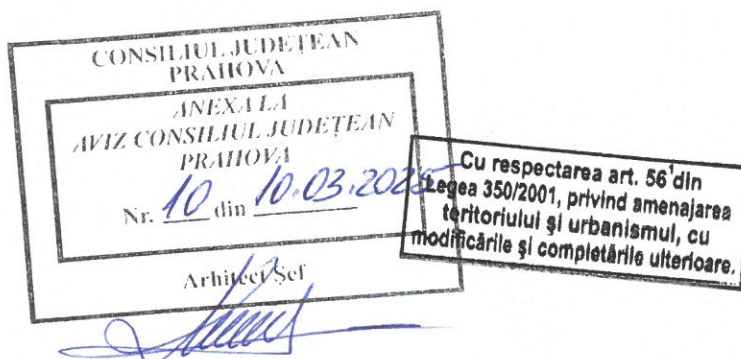
-în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = 10%

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații;

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 0,1



TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

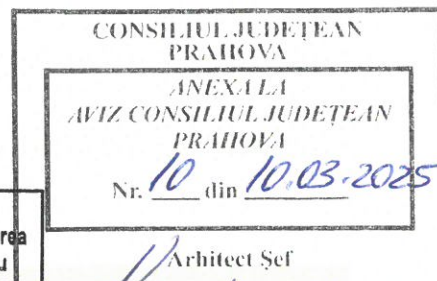
Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TE -Zona echipare edilitară;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- circulație carosabila și pietonală ;
- spații verzi aferente și de protecție;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze;
- circulație carosabila și pietonală ;
- spații verzi aferente și de protecție;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- lucrări de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în funcțiune a obiectivului.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- interdicție de construire până la obținere aviz administrator rețele în zona de protecție a echipamentelor-edilitare;
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de rețele;
- 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;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către detinatorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizării îngrășamintelor naturale și chimice;
 - b) utilizării substantelor fitosanitare;
 - c) irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasării grajdurilor și cotelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - e) pasunatului și însilozării nutreturilor;
 - f) amplasării de sere și de iazuri piscicole;

- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica, pentru culturi de plante perene, de plante paioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitara cu regim sever sunt interzise:
 - a) utilizarea îngrășamintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
 - b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - c) culturile care necesita lucrări de îngrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;
 - d) pasunatul;
- orice fel de construcție care nu respecta normele sanitare în vigoare și servitutele impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât celei pentru echipare edilitară;
- nu se accepta construcții în zona de protecție de 1,5 m a forajelor de monitorizare a apei;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- rețelele edilitare se amplaseaza de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor în vigoare;
- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 2,00 m;

Articolul 8 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- de regula amplasarea rețelor tehnico- edilitare se va face pe domeniul public în zona calilor de comunicare, de-a lungul acestora;
- clădirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevazute în **Ordinul 119/2014**;

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

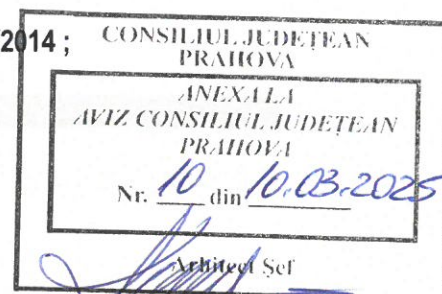
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul în incintele tehnice numai dintr-o circulație publica;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelor pentru interventie;

Articolul 10 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajarile tehnice trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi în relatie cu circulația vehiculelor speciale;



Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 11 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacității acestora, iar pentru ce depășeste capacitatea existentă se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului local;
- pentru alte categorii de construcții decât locuințe sau obiective de utilitate publica, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, după obținerea avizelor organelor specializate să :
 - prelungeasca rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);

- mareasca, după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
- construiasca noi rețele.

Articolul 12 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele edilitare aparțin domeniului public. După realizarea rețelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 13 - PARCELAREA :

- nu e cazul pentru rețele;
- pentru alte construcții admise parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutele care îl grevează).

Articolul 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înlățimea maxima admisa nu va depăși 8 m la cornisa și 10 m la coama , regim maxim de înălțime propus P+1;
- pentru instalatiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat;

Articolul 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

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

Articolul 16- PARCAJE :

- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje;

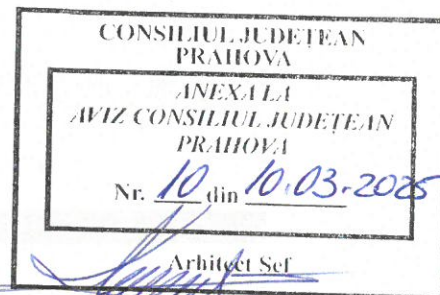
Articolul 17- SPAȚII VERZI :

- de-a lungul împrejuririlor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

Articolul 18 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirile pentru zonele de echipare tehnico-edilitară vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maxima va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatării;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate;

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



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

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 50%.

Articolul 20 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 1



THi – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Albia minora este suprafața de teren ocupata permanent sau temporar cu apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal în mal a apelor la niveluri obisnuite.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

THi -Zona terenurilor aflate permanent sub ape ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;
- regularizari de curs ape;
- lucrări hidrotehnice
- poduri și modernizari de poduri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organisme abilitate în condițiile legii și cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- în zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții pana la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995
- la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obtinute.
- In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

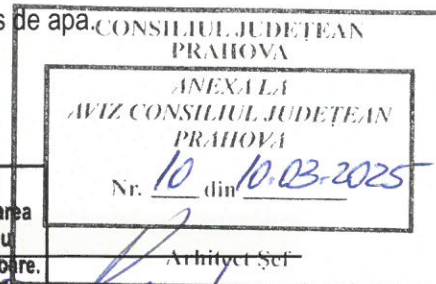
- orice fel de construcții cu exceptia celor specificate la articolul 4.
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor, inscris în evidenta cadastrala și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;



Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

Arhitect Șef

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 7 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 8 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- nu este cazul;

Articolul 9 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 11 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

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

Articolul 13- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

Articolul 14- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

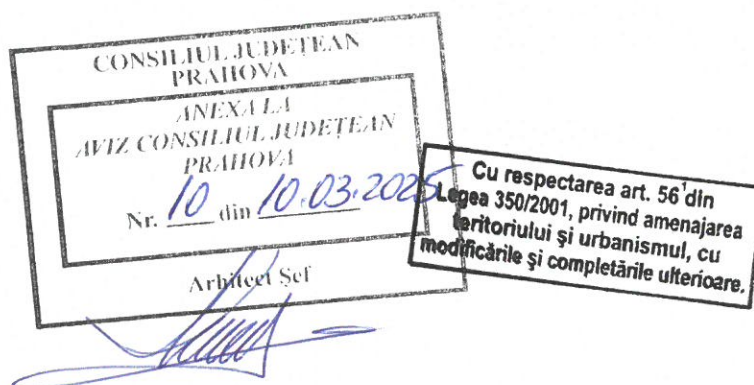
Articolul 15 - ÎMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII (Ccr -se regaseste în toate UTR-urile)

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

- 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, produse petroliere, energie electrica și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluenta, siguranța);
 - să respecte în următoarele distanțe minime de protecție:
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale – 18m;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zona de protecție a căii ferate trebuie să respecte:
 - zona de siguranță – 20m
 - zona de protecție -100m

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Zona cai de comunicatii

Cc - zona cai de comunicatie rutieră;

Ccf – zona cai de comunicatie feroviara;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

Ccr **Ccf** - circulatie pietonala

-rețele tehnico-edilitare;

-spații verzi;

Ccf - servicii – comerț (maxim 100 mp ADC);

- circulatie pietonala;

- circulatie rutiera;

-rețele tehnico-edilitare;

-spații verzi

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZARI PERMISE

Ccr – circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, alei pentru cicliști, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fontani), lucrări de terasament;

Ccf - construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare;

- stație de cale ferată;

- spații administrative aferente căii ferate;

- comerț;

– spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;

- plantatii de protecție, parapeti de protecție;

-circulație rutieră, circulație pietonala, santuri, rigole parcaje, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugiu pentru călători, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fontani), lucrări de terasament;

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Ccr - autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii profilelor conform <<Plansa 6.

Reglementari urbanistice –cai de comunicatie>>;

-constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor publice se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administratiei publice locale ;

- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de retele;

- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;

-sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Plansa 6. Reglementari –cai de comunicatie>>;

-realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;

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

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

-in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

-in spatiile plantate din intersecțiile aferente Ccr se vor permite doar lucrari aferente Ccr si elemente decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulatie;

Ccf - autorizatiile de construire pentru obiectivele ce se intentioneaza a se construi în incinta

CF sau în zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte si de alta a limitei

carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu conditia obtinerii prealabile a avizului

REGIONALEI C.F.R. – si Ministerul Transporturilor. În zona de protectie a infrastructurii feroviare se va construi sau planta arbori cu conditia ca aceste constructii sau plantatii sa nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Ccr Interdictii temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

-Pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Articolul 5 – UTILIZARI INTERZISE

Ccr - orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;

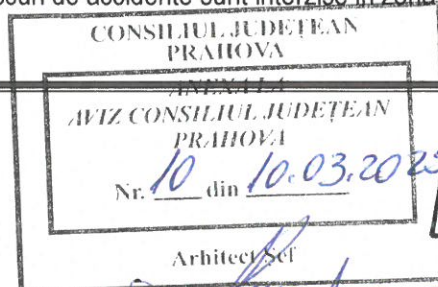
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;

- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;

- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;

-amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

Ccf - orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului feroviar sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a cai ferate;



- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- se interzice amplasarea oricarei constructii în zona de siguranta a infrastructurii feroviare (20 m de o parte si de alta a caii ferate);

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- Ccr** - drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;
 - Ccf** - aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- Ccr**
- în zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Ccf** - cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 9 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- Ccr** - zona drumurilor este cuprinsa între aliniamente pentru orice categorie de drum;
- Ccf** Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile:
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**, în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala aceasta distanta se anuleaza;
 - în toate cazurile **retragerea fata de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
 - în toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
 - nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
 - respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
 - preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
 - asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- Ccr**
- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
 - fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum;

Ccf

- se va asigura accesul rutier dintr-o circulatie publica pentru statia de cale ferata Tomșani;

Articolul 11 – ACCESE PIETONALE:

Ccr

- accesele pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

Ccf

- se va asigura accesul pietonal pentru statia de cale ferata Tomșani;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 12 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Ccr

- circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterrana si subterana a echiparii edilitare;

Ccf

- pentru statia de cale ferata Tomșani se va face racordarea la retelele existente;

Articolul 13 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

Ccr Ccf

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 14 - PARCELAREA :

Ccr

- regulile de dimensionare a cailor de circulatie sunt prevăzute in plansa <<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie>>
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica in cazul modernizarii unor strazi se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 cu modificarile si completarile ulterioare si cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;

Ccf

- se va pastra parcelarul existent;

Articolul 15 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

Ccf

- inaltimea maxima admisa nu va depasi **6 m** la cornisa si **8 m** la coama , regim maxim de inaltime propus **P+1**;

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

Ccf

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice si a cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj;

Ccr

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Articolul 17- PARCAJE :

Ccr **Ccf**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja in afara profilurilor transversale ale fiecarui drum (de la limita zonei de siguranta conform plansei --<<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>.

Articolul 18- SPATII VERZI :

Ccr

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona CCr, conform Plansei --<<Plansa 6. 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>.

Ccf

- nu se propus spatii verzi amenajate

Articolul 19- IMPREJMUIRI :

Ccr

- imprejmuirile cailor de comunicatie corespund aliniamentelor si sunt de regula imprejmuiri decorative si transparente;
- imprejmuirile se vor amenaja in cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn,caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisatecu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Ccf

- nu se admit imprejmuiri;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Ccf:

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): - 50%

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - 1



V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea functionarii actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

TA – Terenuri agricole

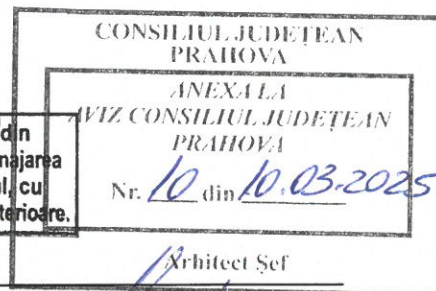
TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicare

TN – Terenuri neproductive

TCP – Zone aferente exploatarei resurselor subterane

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



TA - TERENURI AGRICOLE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pasuni, fanete.

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TA - zona terenuri agricole (terenuri arabile, vii, livezi, fanete și pasuni) ;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- construcții de mici dimensiuni cu suprafața construită maximă de 100 mp și regim de înălțime P care servesc activităților agricole cu utilizare temporară pe durata campaniilor agricole: adăposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- împrejmuiri;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;
- se pot amplasa construcții admise în extravilan conform legislației în vigoare;
- pe pajiști se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:
 - construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricole cu suprafața construită maximă, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);
 - rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare sustinerii acestora;
 - înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
 - amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - lucrări privind apararea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 - terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;
- se permit stații GSM doar în baza elaborării unui Plan Urbanistic Zonal;
- până la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;
- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și islazuri, pasuni și fanete cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;
- orice lucrări care alterează sau deranjează fertilitatea și structura solului;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:**

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN

PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Page 98

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- la minim 20 m fata de ax CF sau conform aviz CFR;

Articolul 8– AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 10,00 m;

Articolul 9 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limita laterala a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealalta limita laterala și posterioara;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 11 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
-racordarea la lucrări de imbunatatiri funciare.

Articolul 12 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 13 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maxima admisa nu va depăși 6 m la cornisa și 8 m la coama , regim maxim de înălțime propus P;

Articolul 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
-materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citon, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;
-nu sunt admise soluții de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
-nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%.

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

Articolul 15- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje agricole;

Articolul 16- SPAȚII VERZI :

- se mențin pomii izolați sau pâlcurile de arbori;

Articolul 17 - IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi provizorii, transparente și intretinute;
- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala – metal și lemn, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – 20%.

Articolul 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – 0.2



TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Albia minora este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite.

Albia majora este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

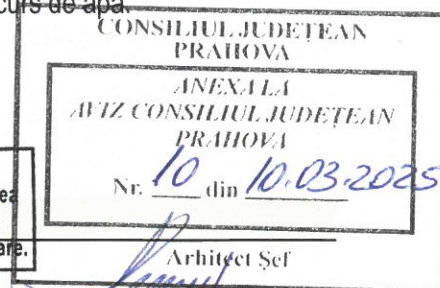
Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri.

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunilor distructive a apelor, aparări de maluri, stabilizări teren;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice
- poduri și modernizări de poduri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Române și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995
- la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligați să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obținute.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul de mai sus.
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinatorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 7 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 8 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 9 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

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

Articolul 11- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

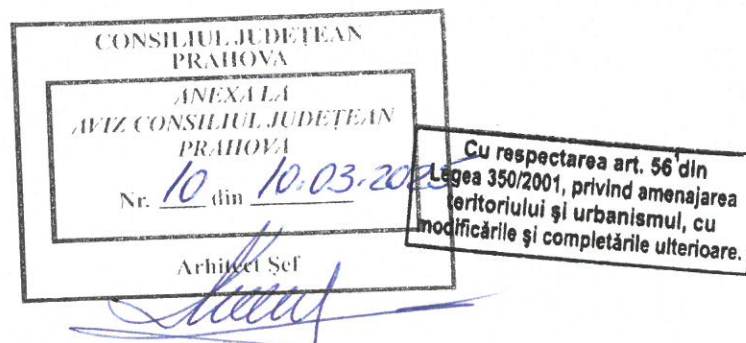
Articolul 12- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 13 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 14 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Teritoriul este traversat de patru axe importante de circulație:

Căi de comunicație rutieră:

- DN 1 B – Ploiești – Buzău
- DJ 146 – pornește din DN 1B – Loloiasca – Sătucu – Tomșani – Magula și iese prin partea de vest a localității, spre DN 1D
- DJ 102 N – pornește din Gornet Cricov – Ceptura, traversează teritoriul administrativ al localității prin partea de est, se îndreaptă spre Colceag și se termină în DN 1D
- DJ 103 S – pornește din DJ 146, sat Magula și se îndreaptă spre Colceag și se termină în DJ 102 N.
- DC 70 B – pornește din Urlați și traversează teritoriul administrativ al comunei Tomșani, prin partea de nord a localității și se termină în DN 1B.

Căi de comunicație feroviară:

Unitatea administrativ teritorială a comunei Tomsani este străbătută de cale ferată.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta)

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

- terenuri ocupate de cai de comunicatie rutiera;
- terenuri ocupate de cai de comunicatie feroviara;

Articolul 2 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- retele tehnico-edilitare - situate de-a lungul drumurilor;
- spatii plantate.

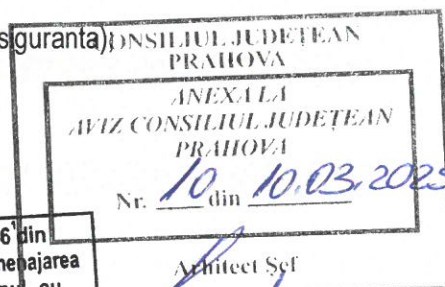
CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 3 – UTILIZARI PERMISE

– rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricolă) intersecții la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

-pentru zona circulație feroviara amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare



Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- imprejuririle si constructiile vor respecta profilele de drum conform <<Plansa 6. Reglementari urbanistice –cai de comunicatie>>;
- sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Plansa 6. Reglementari –cai de comunicatie>>;
- in zona de protectie pentru drumuri nationale, drumuri judete, drumuri comunale;
- constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata in intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” si al Ministerului Transportului;
- 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..
- interdictii temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.
- Pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Zona de siguranță feroviară

- Proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
- În cazul căderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale căii ferate ca și in scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă, administratorul infrastructurii feroviare execută imediat lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, în vederea restabilirii condițiilor de circulație normală pe calea ferată, masa lemnoasă rezultată urmând a fi exploatată conform reglementărilor specifice domeniului silvic.
- Pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țitei, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.
- Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.
- Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspund pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

Zona de protecție feroviară

- In zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- In zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.
- Se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN

PRAHOVA

ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor

Articolul 5 – UTILIZARI INTERZISE

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Zona de siguranță feroviară

- executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția celor prevăzute de lege.
- închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de siguranță și de protecție feroviară

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar

Pentru orice lucrare care se execută în zona de protecție a infrastructurii feroviare, de către persoane fizice/juridice, este obligatorie obținerea avizului Sucursalei Regionale C.F., conform legislației în vigoare (Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, HG 581/1998 cu modificările și completările ulterioare și OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare).

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

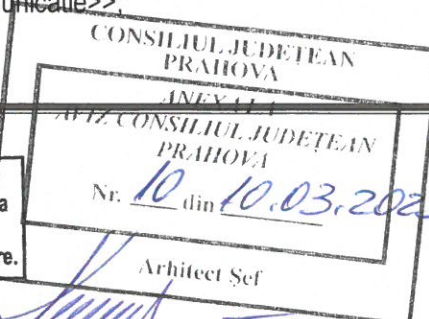
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.
- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație
- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>:

Regulament local al comunei Tomșani

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Page 105

Articolul 7 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

-in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Articolul 8 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

-zona drumurilor este cuprinsa intre proprietatile situate de-a lungul cailor de comunicatii, pentru orice categorie de drum.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – ACCESE CAROSABILE:

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia.

Articolul 10 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, de obicei pe partea stanga impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 11 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- nu e necesara racordarea la rețele tehnico-edilitare.

Articolul 12 - REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- se pot realiza echipari edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilitatilor unor amplasamente din proximitate;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 13 - PARCELAREA :

- regulile de dimensionare a cailor de circulatie sunt redade in plansa –<<Plansa 6. 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>.
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica in cazul modernizarii unor drumuri se va face in conformitate cu legislatia in vigoare.

Articolul 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- se propune modernizarea drumurilor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Articolul 15- SPATII VERZI :

- spatiile verzi se pot amenaja cu rol de protectie astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului, conform Plansei –<<Plansa 6. Reglementari urbanistice –cai de comunicatie>>.

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetatie. Din aceasta categorie pe teritoriul comunei Tomsani se regasesc : rape, ravene, torenti.

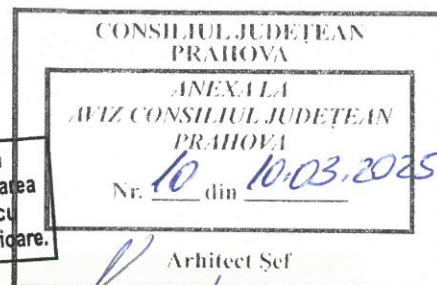
Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TN -Terenuri neproductive;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizari de poduri.
- sonde.
- circulatii rutiere si pietonale.
- spatii verzi.

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- spatii plantate;
- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunilor distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;
- regularizari de curs ape;
- lucrări hidrotehnice;
- poduri și modernizari de poduri;
- sonde;
- drumuri;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Apele Romane și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul de mai sus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995
- la finalizarea exploatareilor de agregate, beneficiarii sunt obligați să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obținute.
- În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinatorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- conform necesităților constructive;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarile de agregate minerale (balastiere);

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 10 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 11 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- conform necesităților constructive

Articolul 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

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

Articolul 13- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

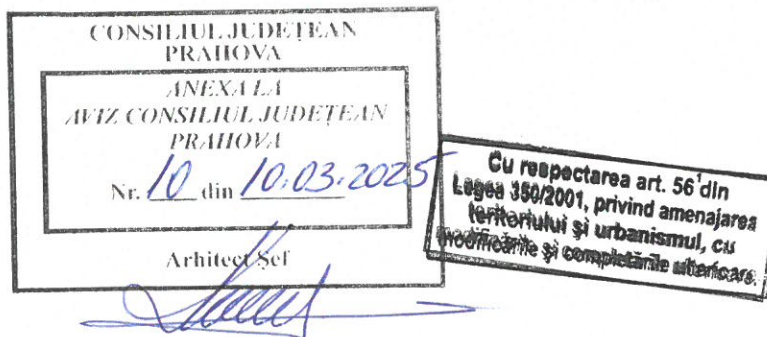
Articolul 14- SPAȚII VERZI :

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.



TCP - ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

TCP – zone aferente exploatării resurselor subsolului;

Articolul 2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);

Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE

- sonde, platforme pentru utilaje petroliere, platforme temporare;
- împrejmuiri;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ;
- se permit construcțiile specificate la articolul de mai sus cu condiția ca după finalizarea exploatării să se îmbunătățească sau refacă calitățile terenurilor fizico-chimice și biologice
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;
- până la stabilirea condițiilor de refacere a terenurilor după încheierea activităților;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

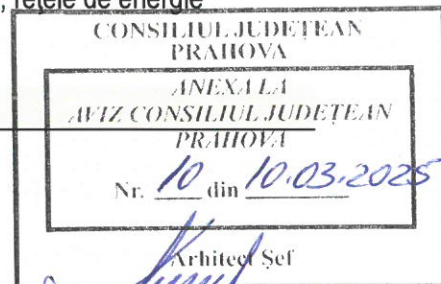
- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4;
- autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă;
- orice lucrări în zone cu alunecări de teren active;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;



Articolul 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;

Articolul 8 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- construcțiile se vor amplasa retrase la minim 3 m de limitele laterale și cea posterioară;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare sau forestiere (dupa caz).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 10 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;

Articolul 11 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 12 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maxima admisa conform proiect tehnic ;

Articolul 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- se va pastra conditia de asigurare a calitatii materialelor utilizate;

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

Articolul 14- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje petroliere;

Articolul 15- SPAȚII VERZI :

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

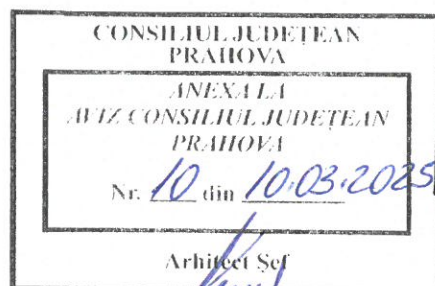
Articolul 16 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi provizorii, transparente și intretinute;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

Articolul 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.



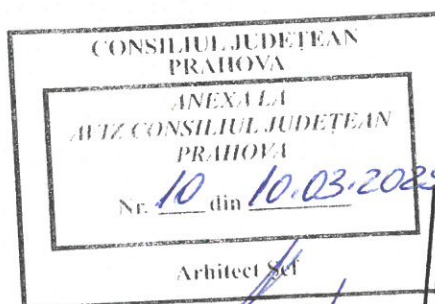
Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



Întocmit de:
Urbanist Miruna Chirătescu

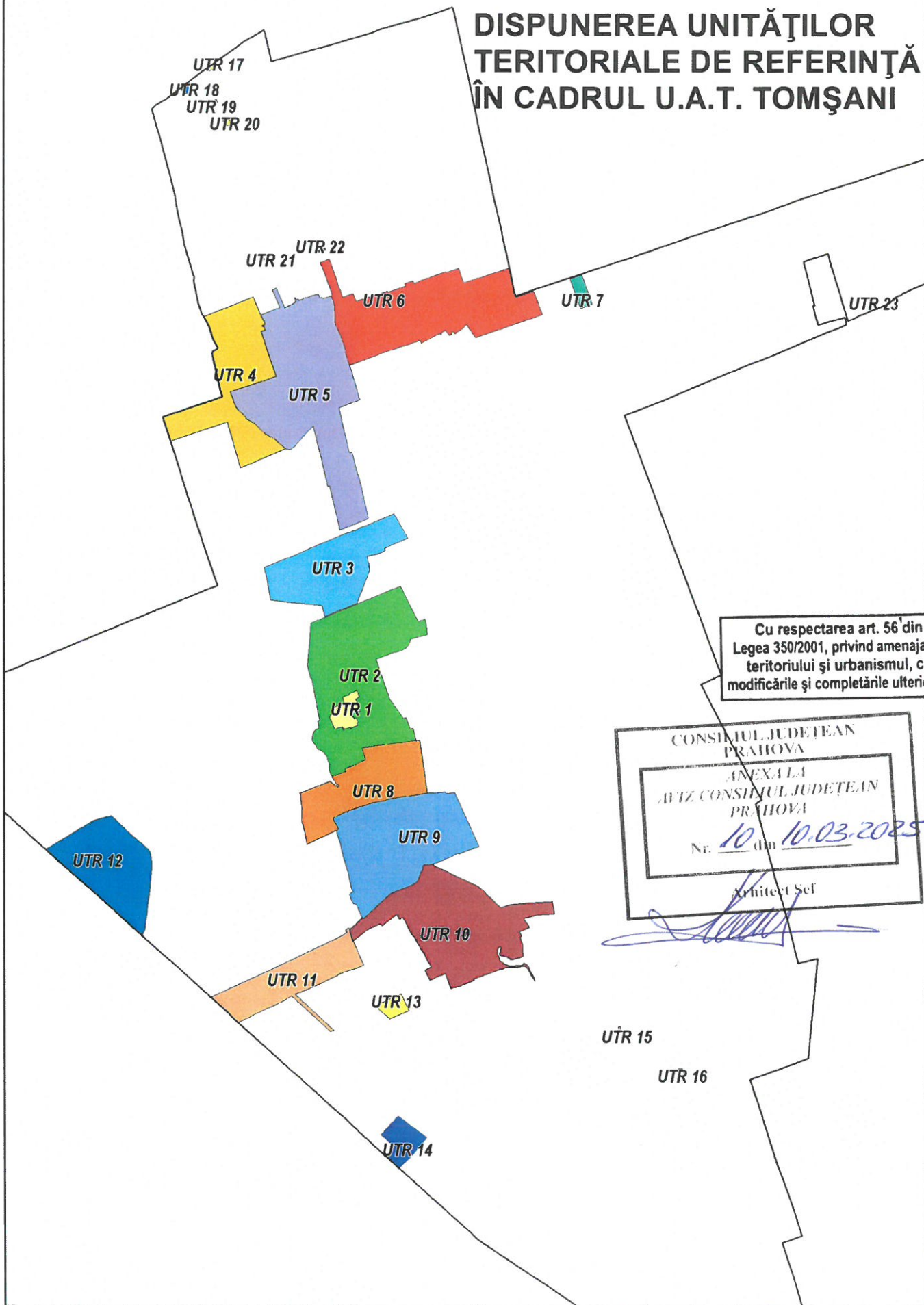
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

DISPUNEREA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN CADRUL U.A.T. TOMȘANI



LEGENDA

ELEMENTE PLAN TOPOGRAFIC

- LIMITE PROPRIETATI SI CONSTRUCTII PE PARCELA
- CURBE DE NIVEL
- AX CALE FERATA
- STATIE AUTOBUZ

ZONE FUNCTIONALE IN EXTRAVILAN

- TAP C TERENURI AGRICOLE (ARABIL / PASUNE / LIVADA / VIE)
- TCP ZONE AFERENTE EXPLOATARII RESURSELOR SUBSOLULUI
- TEN TERENURI NEPRODUCTIVE
- TC TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE (DRUMURI)
- TC TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE (TERENURI AFERENTE INFRASTRUCTURII FEROVIARE ADMINISTRATA DE C.N.C.F. "CFR" S.A. - S.R.C.F. GALATI)
- TH TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI COMUNAL
- LIMITA TERITORIULUI ORASENESC
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPU
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- LIMITA ZONA CENTRALA PROPU
- DELIMITARE SATE

CAI DE COMUNICATIE/STRAZI

- DRUM NATIONAL, DN 18, DN 10
- DRUM JUDETEAN, DJ 146, DJ 1035, DJ 102K, 102N
- DRUMURI COMUNALE, DC 708
- INTERSECTII PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE/MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE MONUMENTE ISTORICE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE SITURI ARHEOLOGICE DETERMINATA DE SPECIALISTI MUZEULUI JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE PRAHOVA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULCARE TEHNICE
- ZONA DE SIGURANTA FATA DE AX DE CALE FERATA, 20 m
- ZONA DE SIGURANTA FATA DE AX DE CALE FERATA, 100 m
- ZONA DE PROTECTIE DRUMURI
- ZONA DE PROTECTIE HIDROGRAFIE

LUCRARI TEHNICO-EDILITARE PRINCIPALE/ALTE REELE

- LEA 400KV RETEA ELECTRICA AERIANA LEA 400 KV
- LEA 110KV RETEA ELECTRICA AERIANA LEA 110 KV
- LEA 20KV/10KV-20KV RETEA ELECTRICA AERIANA/SUBTERANA 20 KV
- CONDUCTA ADUCTIUNE APA POTABILA
- CONDUCTA IN ADMINISTRAREA PETROM SA
- CONDUCTA IN ADMINISTRAREA PETROTRANS SA
- CONDUCTA IN ADMINISTRAREA PETROTRANS SA
- SONTA DEZAFECTATA, ADMINISTRATOR OMV PETROM S.A.
- STATIE PUNERE SUB PRESIUNE A.N.I.F.
- STATIE DE EPURARE

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE - RISCURI NATURALE

- ZONA INUNDABILA LA PRECIPITATII MAXIME (cf. "Studiu Conditii geotehnice si hidrogeologice")
- TERENURI IMPROPRII CONSTRUIRII - In aceste zone nu se vor amplasa constructii noi pana la realizarea unui studiu geotehnic aprofundat

ZONE FUNCTIONALE IN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA

- POT 50% CUT 1 C ZONA CENTRALA

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

- POT 50% CUT 1 IS ZONA INSTITUTII SI SERVICII

L - ZONA LOCUINTE

- POT 35% CUT 2 L ZONA LOCUINTE

LIS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII

- POT 35% CUT 2 LIS ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

- POT 50% CUT 1 ID ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

IDIS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII

- POT 50% CUT 1 IDIS ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII

A - ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

- POT 50% CUT 1 A ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

IDIA - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI UNITATI AGROZOOTEHNICE

- POT 50% CUT 1 IDIA ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI UNITATI AGROZOOTEHNICE

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

- POT 10% CUT 1 SP1 SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE

- POT 10% CUT 1 SP2 SUBZONA SPORT SI AGREMENT

GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

- POT 10% CUT 1 GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

- POT 50% CUT 1 TE ZONA ECHIPARE EDILITARA

CC - ZONA CAI DE COMUNICATII

- cct ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

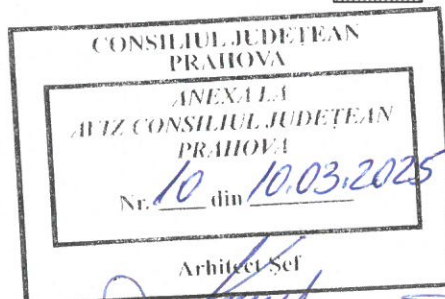
- cct ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

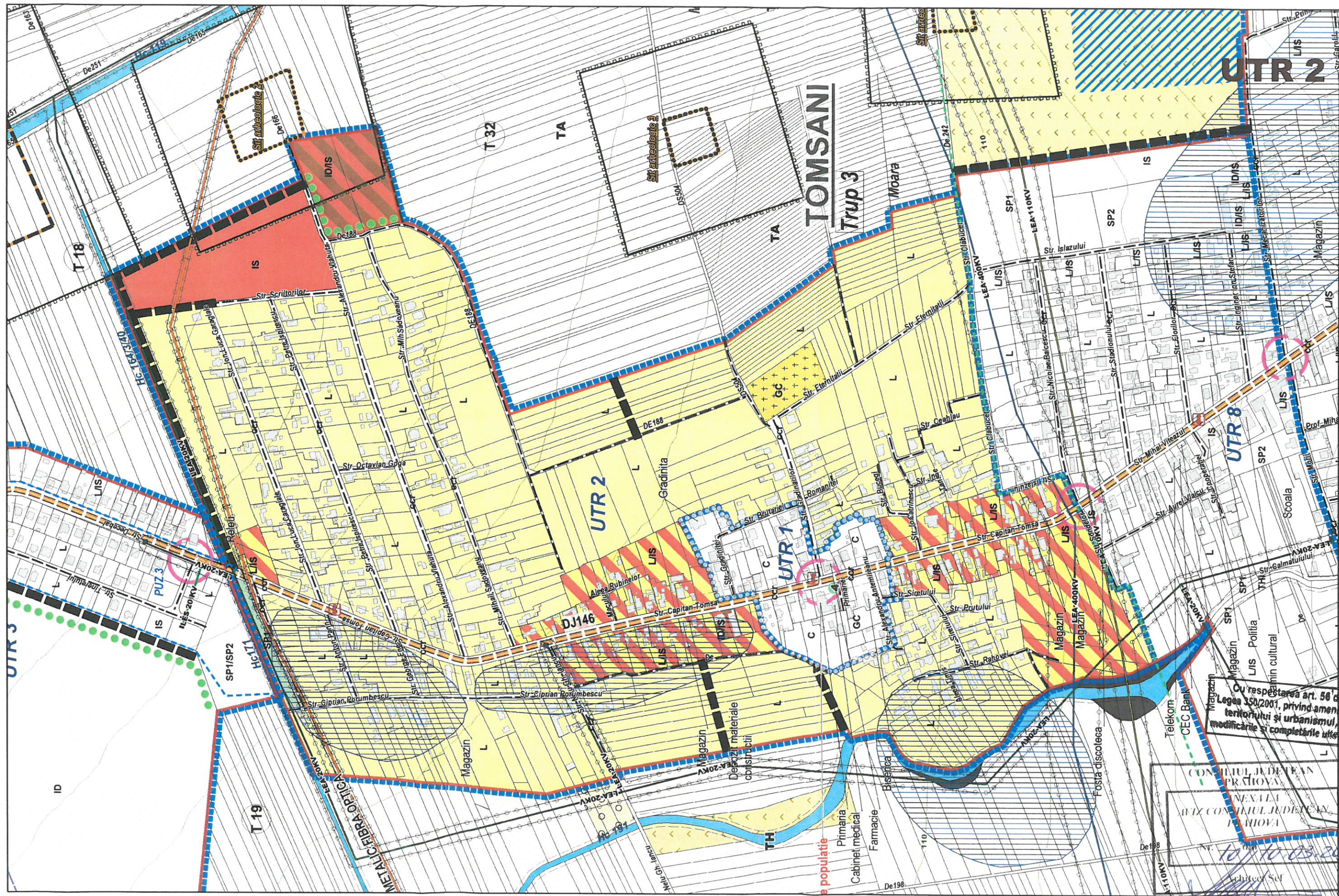
- TH ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

REGLEMENTARI

- LIMITA PARCELA MONUMENT ISTORIC SI MONUMENT CONFORM L.M.I.
- PROPUNERE RESTAURARE SI CONSERVARE "IN SITU"
- CONSTRUCTIE CU VALOARE AMBIENTALA
- PROPUNERE RESTAURARE SI CONSERVARE "IN SITU"
- SIT ARHEOLOGIC INSCRIS IN LMI SI RAN, CE SE PROPUNE A RAMANE ACOPERIT DE PAMANT PANA LA OBTINEREA DE FONDURI NECESARE PENTRU STUDIAREA SI REGLEMENTAREA ZONEI
- SIT ARHEOLOGIC INSCRIS IN RAN, CE SE PROPUNE A RAMANE ACOPERIT DE PAMANT PANA LA OBTINEREA DE FONDURI NECESARE PENTRU STUDIAREA SI REGLEMENTAREA ZONEI
- MONUMENT AL NATURII CU REGIM DE PROTECTIE PERMANENT (CASTAN SALBATIC)
- PROPUNERE DE IMPREJUMUIRE CU GARD SI MARCARE
- REZERVATIA PEISAGISTICA (AMPLASAMENT INFORMATIV) "BALTA MAGULA" - PROPUNERE DE MARCARE A PERIMETRULUI PRIN INSTALAREA DE PANOURI
- PERDELE PROTECTIE - PROPUNERE
- ZONA DESTINATA TRASEULUI AUTOSTRAZII PLOIESTI - BUZAU
- TERENURI PREVAZUTE PENTRU ORGANIZAREA DE TABERE PENTRU SINISTRATI IN SITUATII DE URGENTA
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.

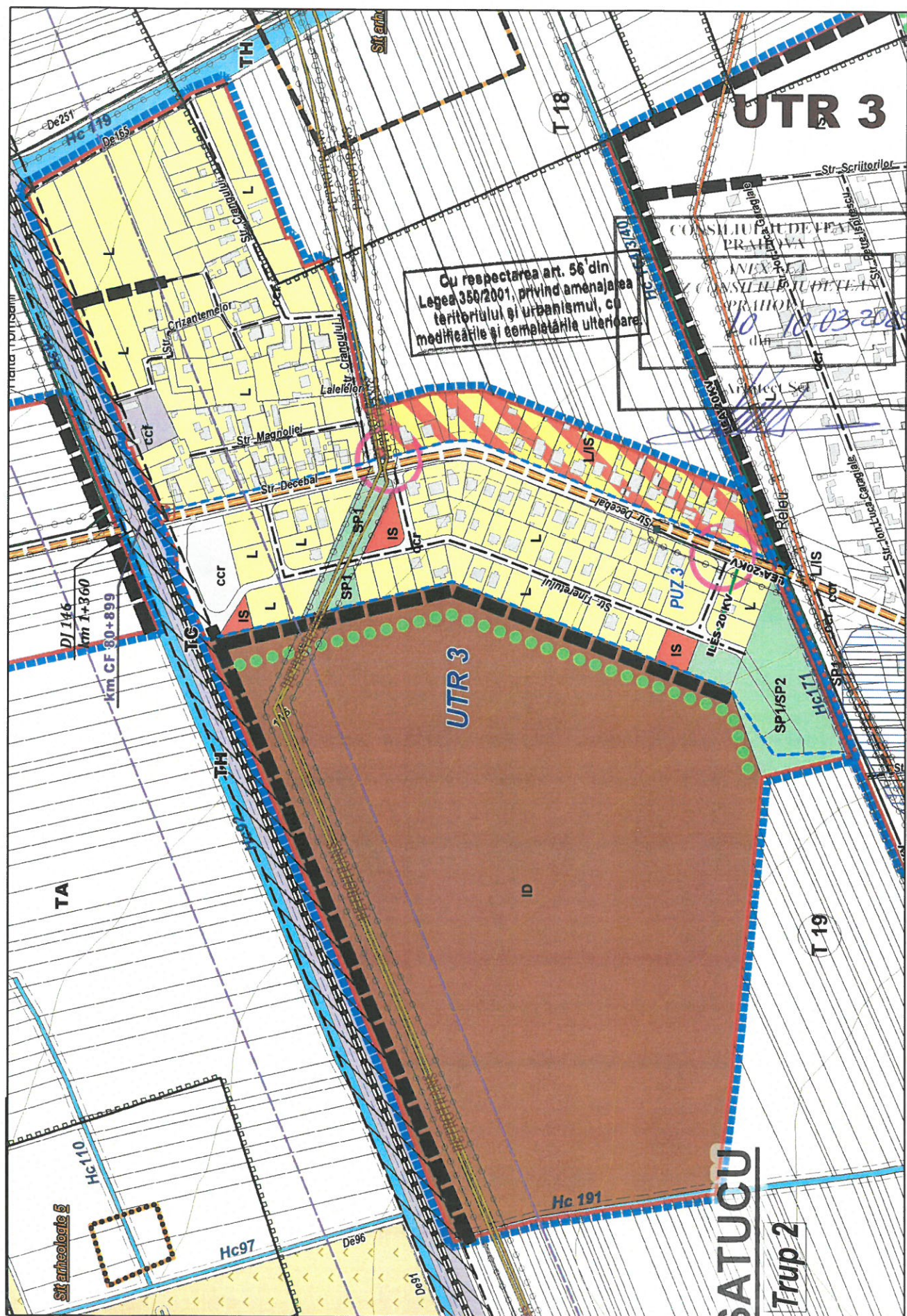


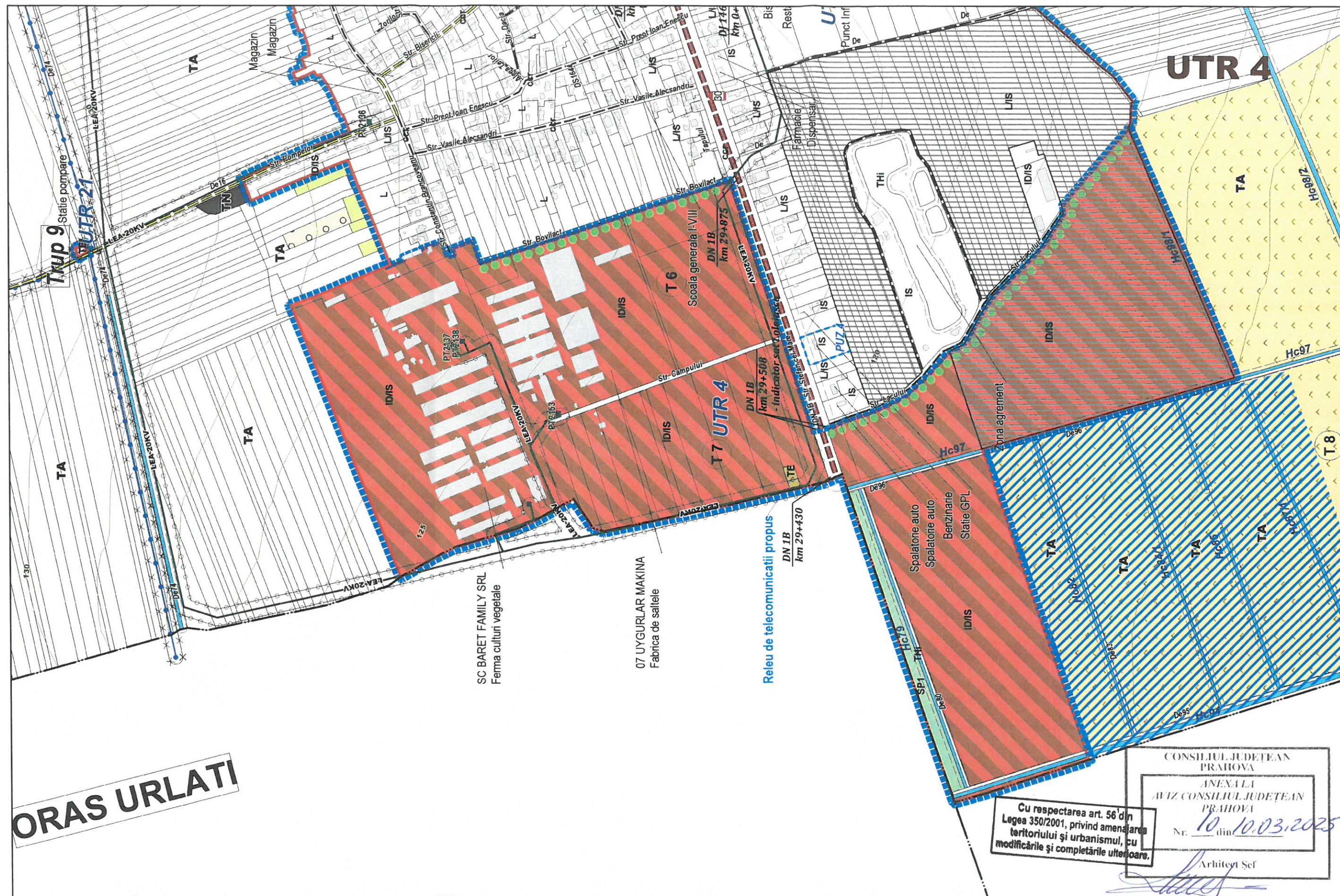
Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

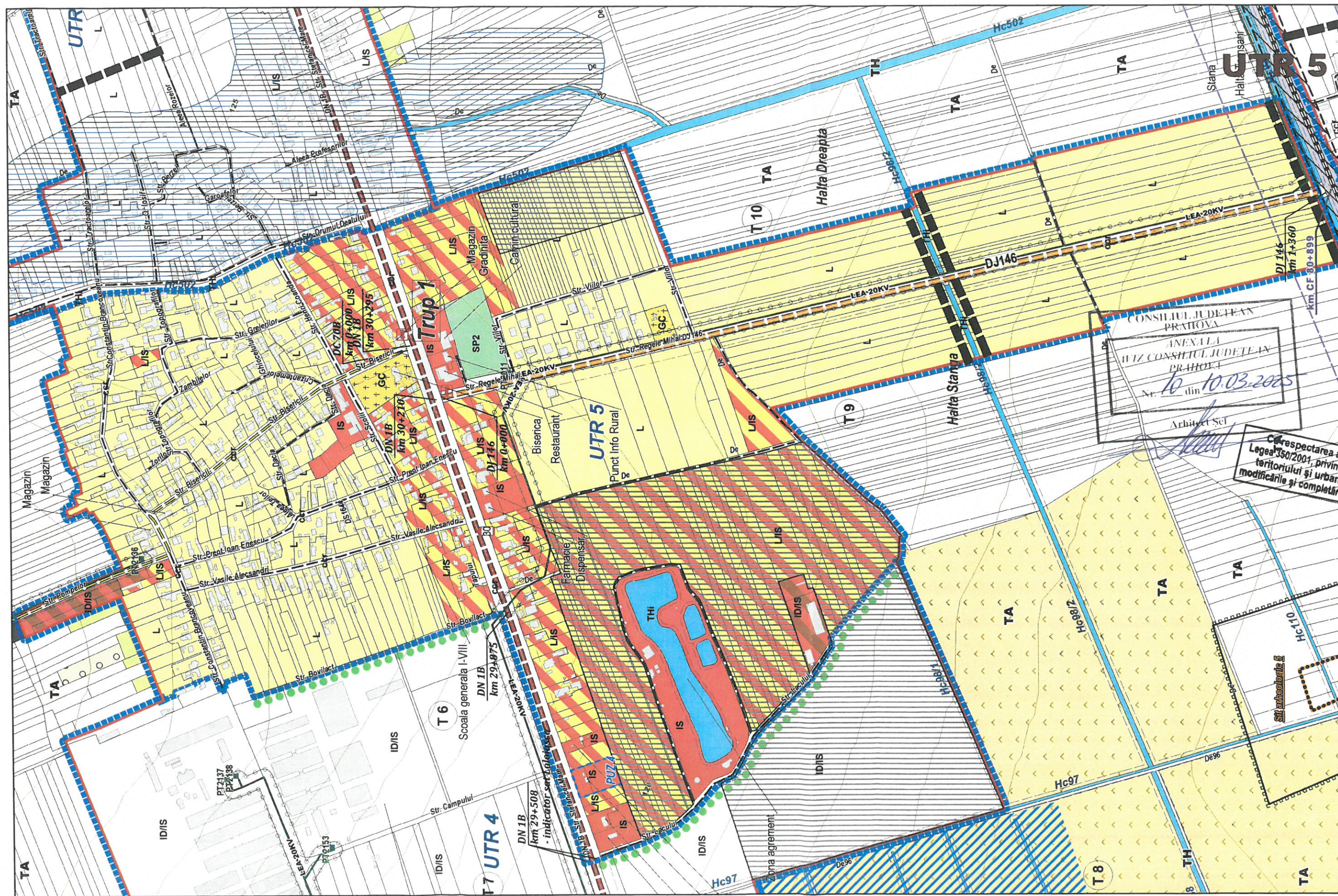


Cu respectarea art. 50 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismului, și
modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRATIOVA
NEXALI
BIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRATIOVA
10/10/2025
[Signature]







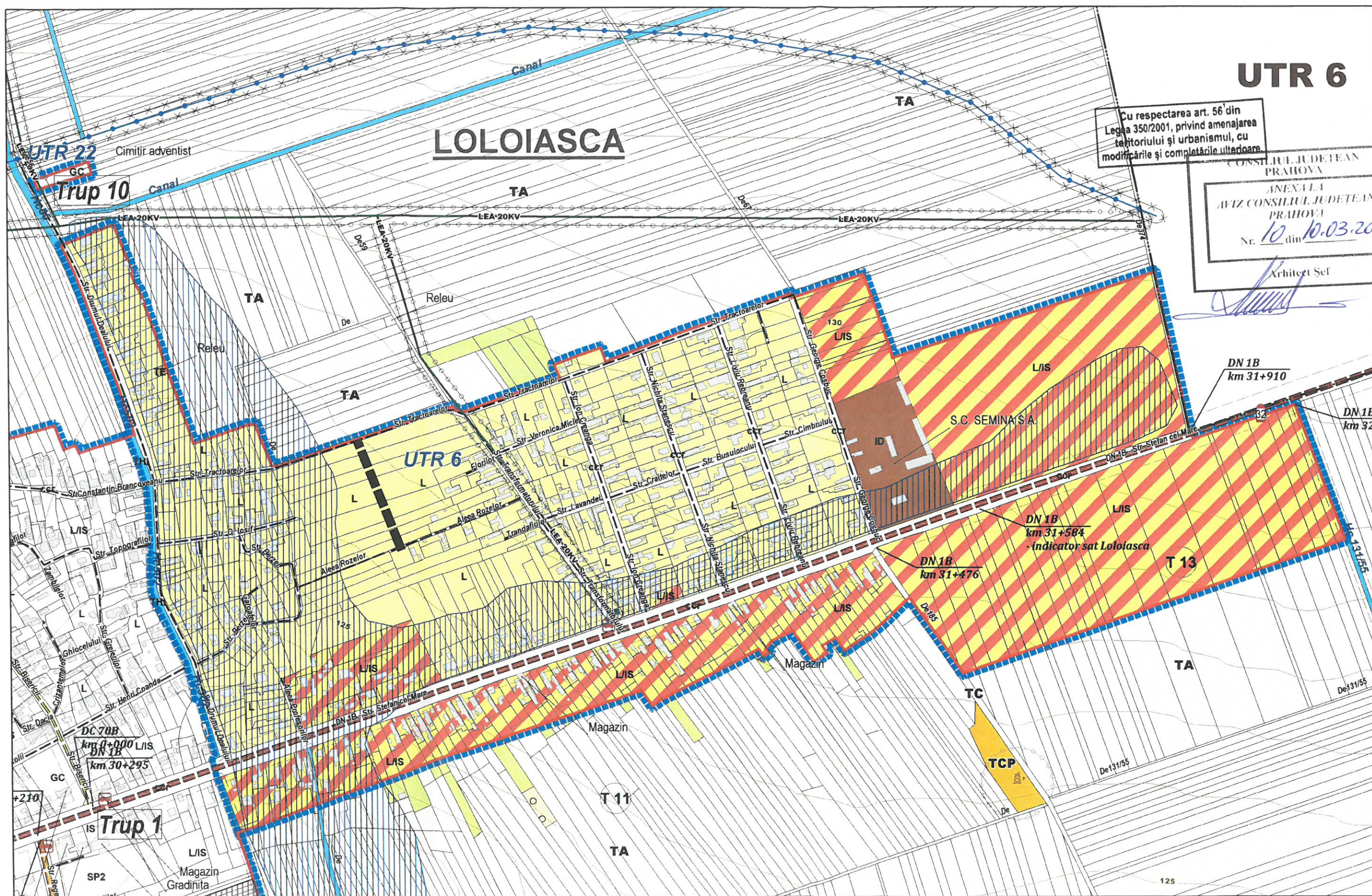
CONSILIUL JUDEȚEAN
PRATOȘ
ANEXA LA
HOTĂRÂRILE CONSILIUL JUDEȚEAN
PRATOȘ
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Ștef

Ca respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

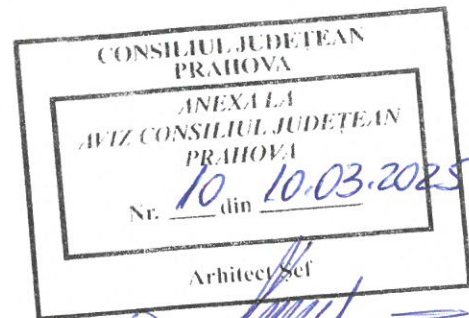
Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

Nr. 10 din 10.03.2025

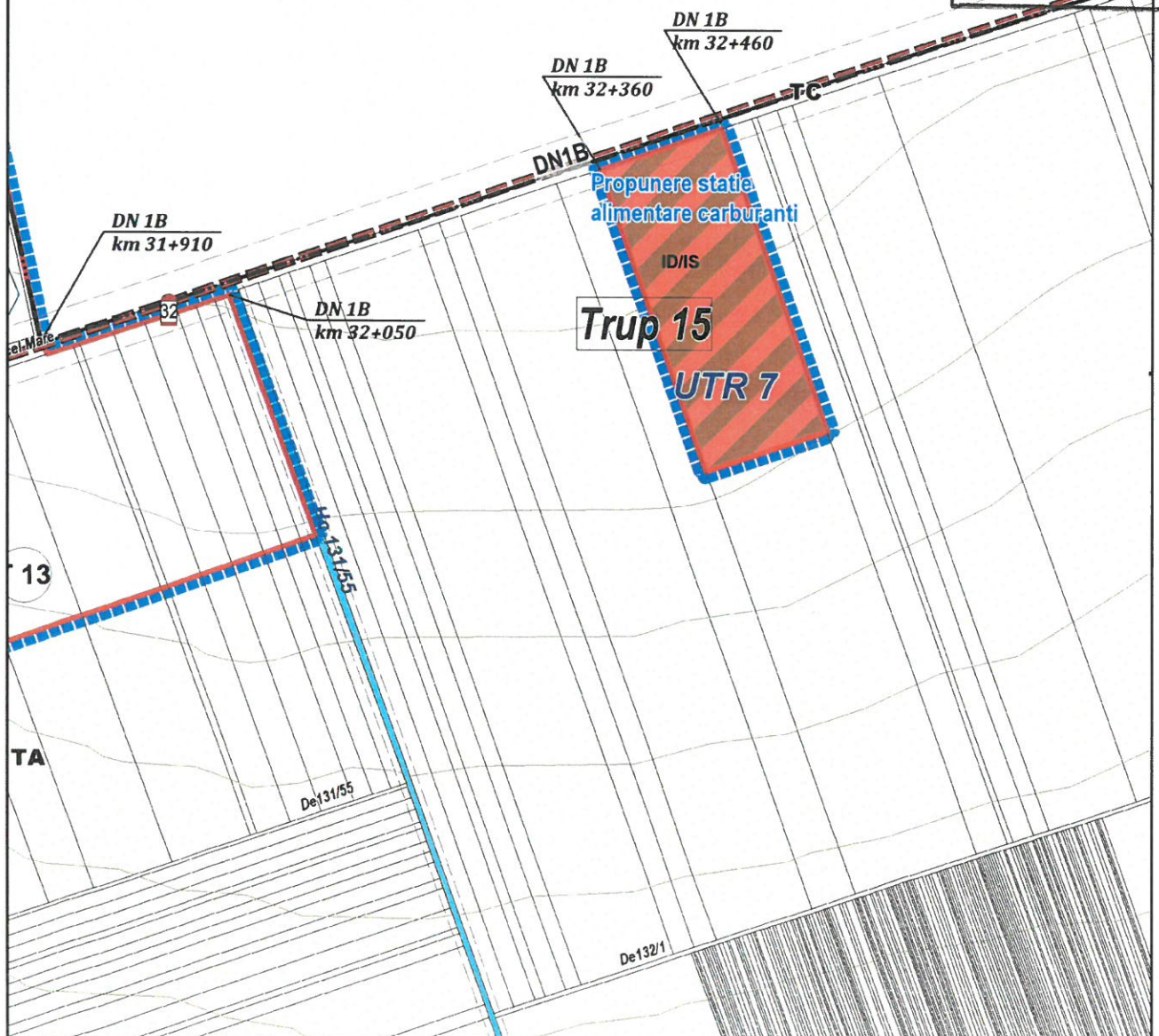
Architect Self

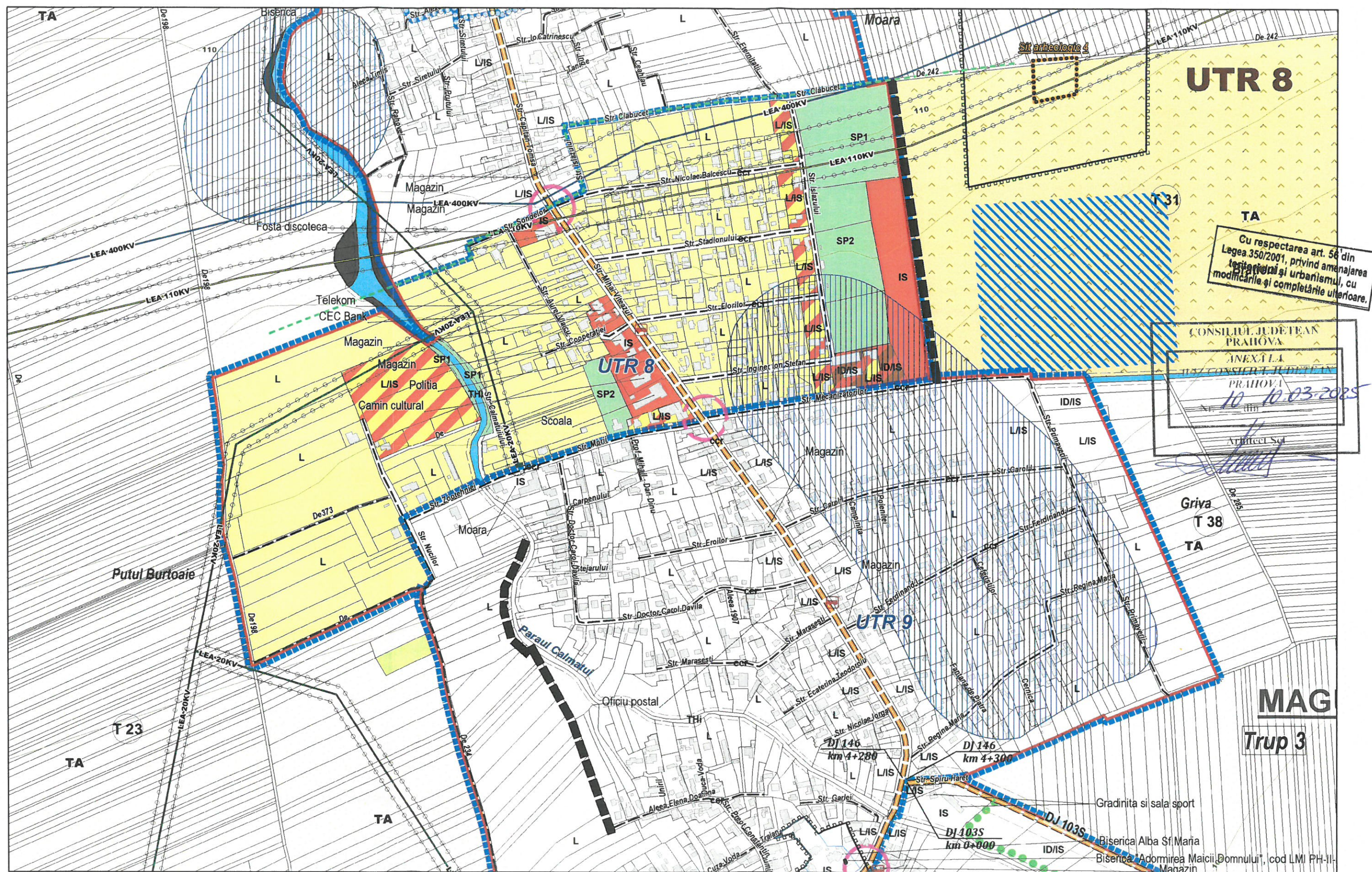


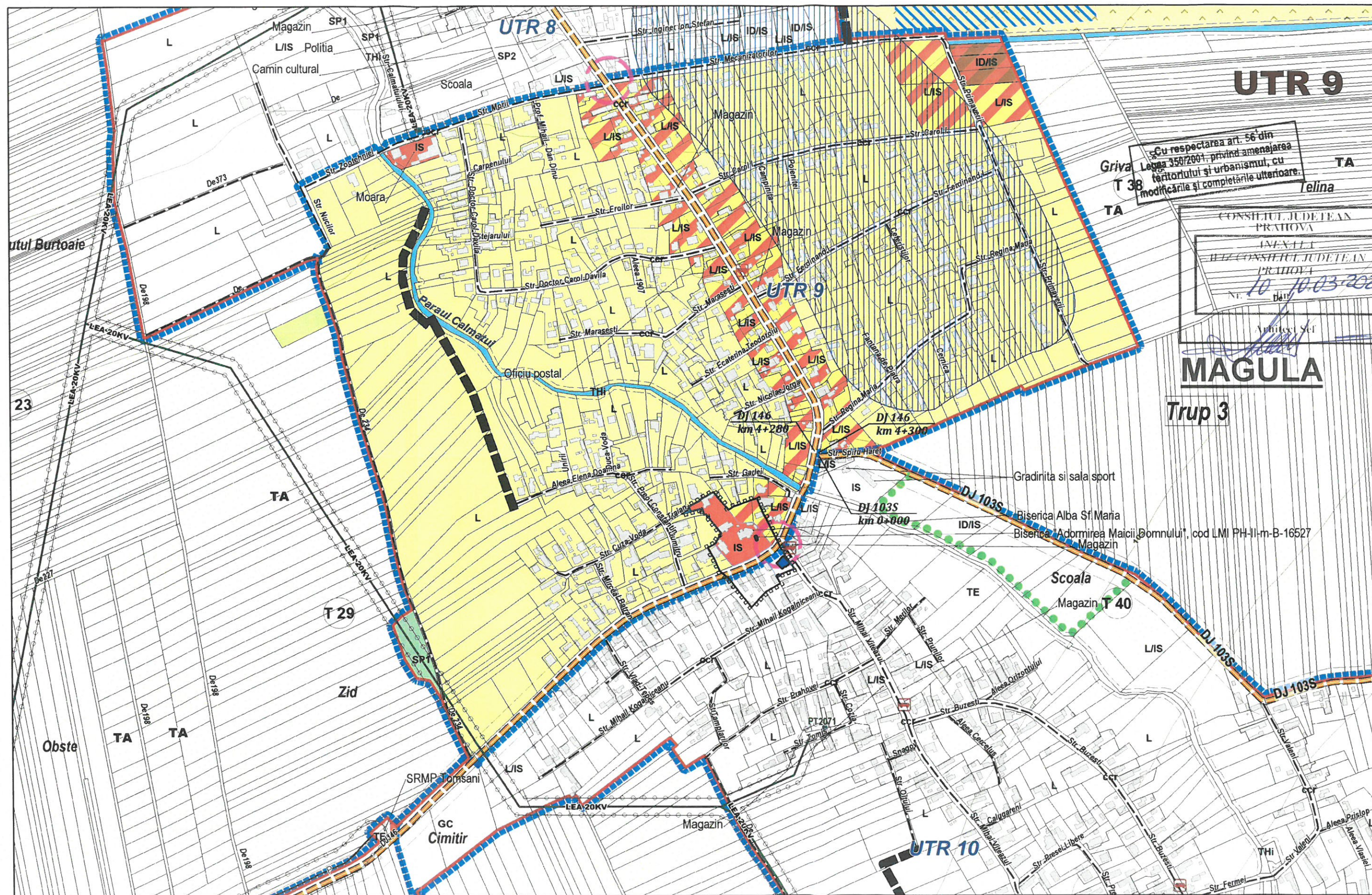
UTR 7

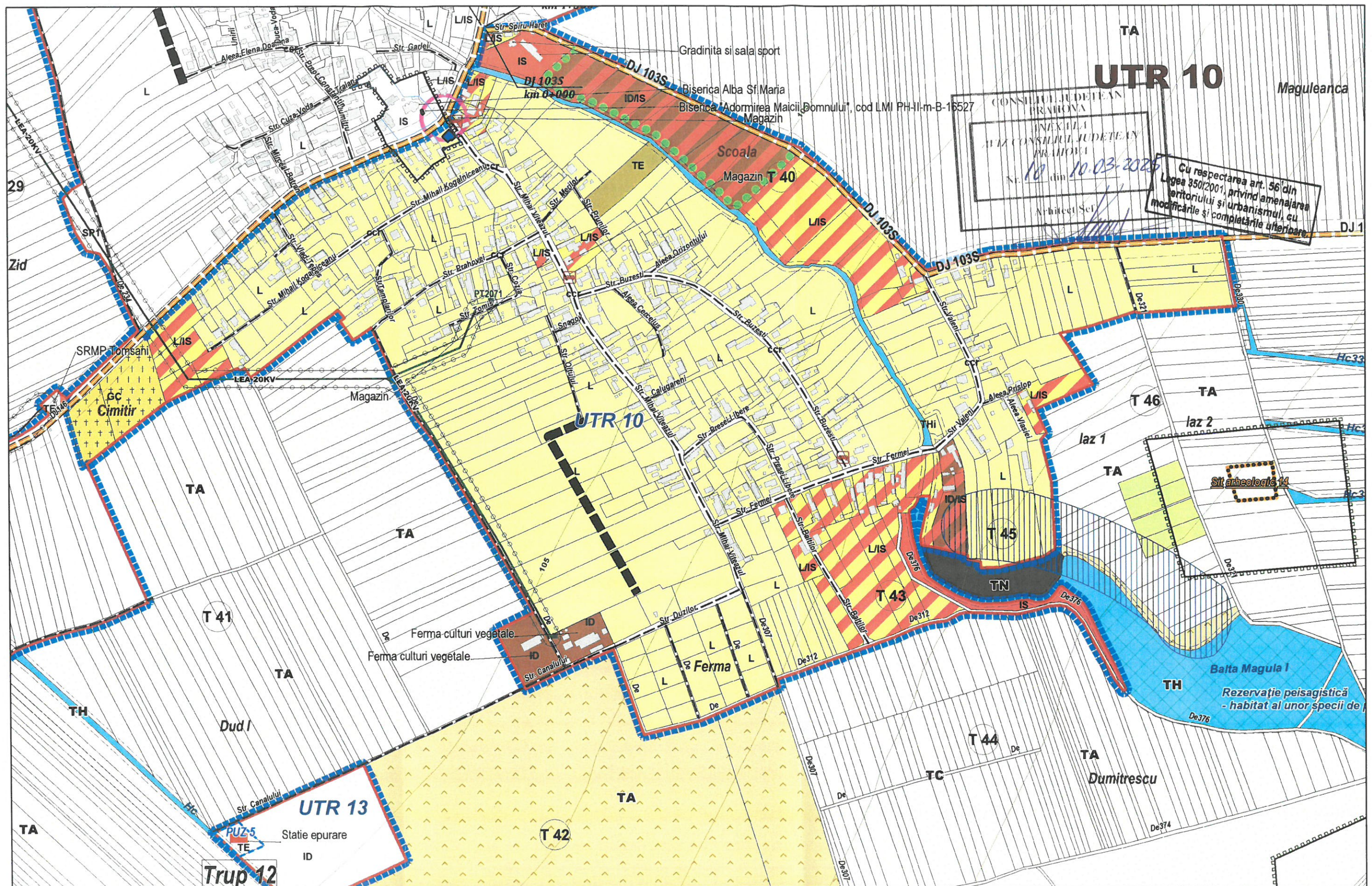


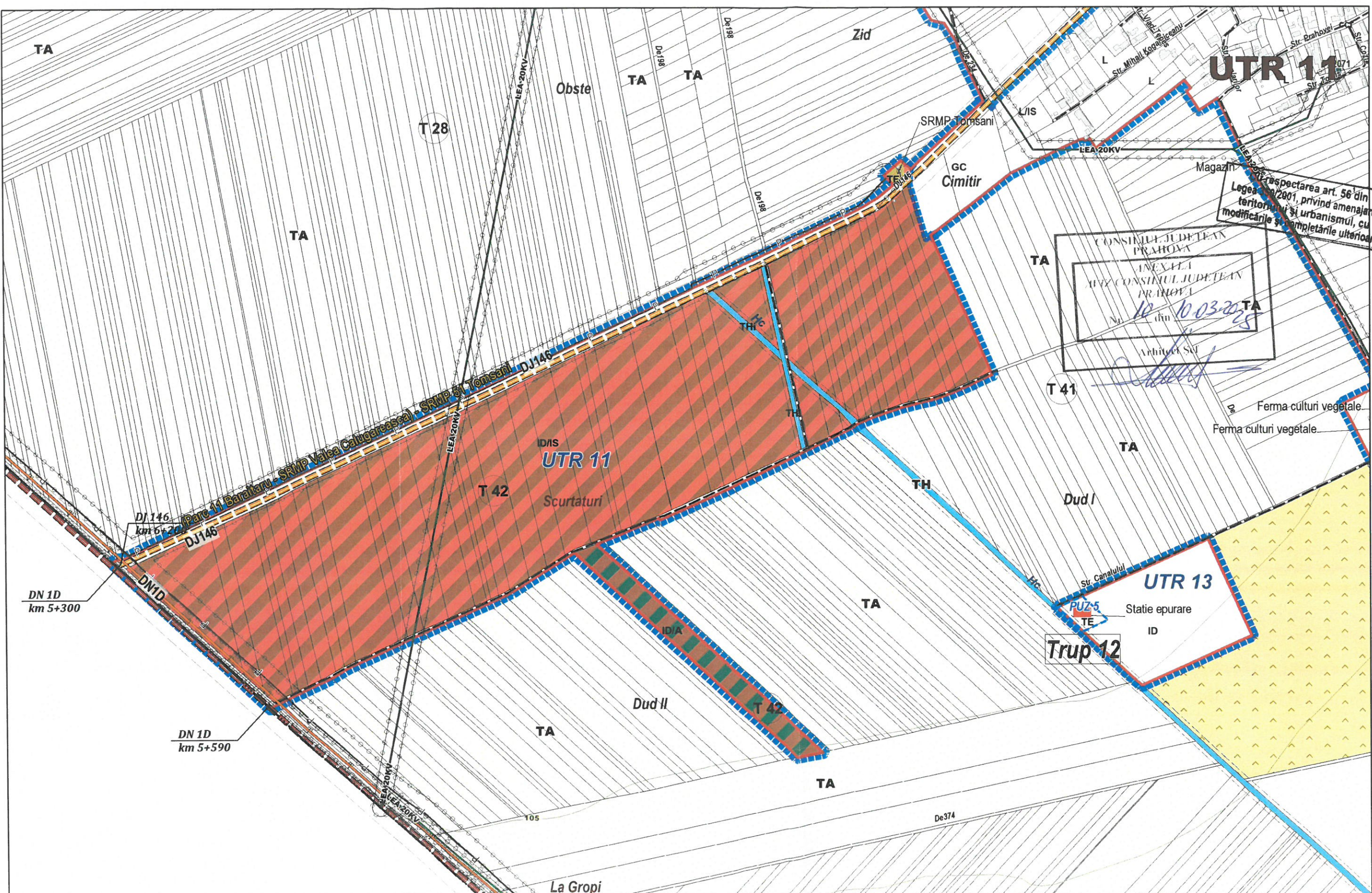
Cu respectarea art. 56¹ din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare











UTR 11

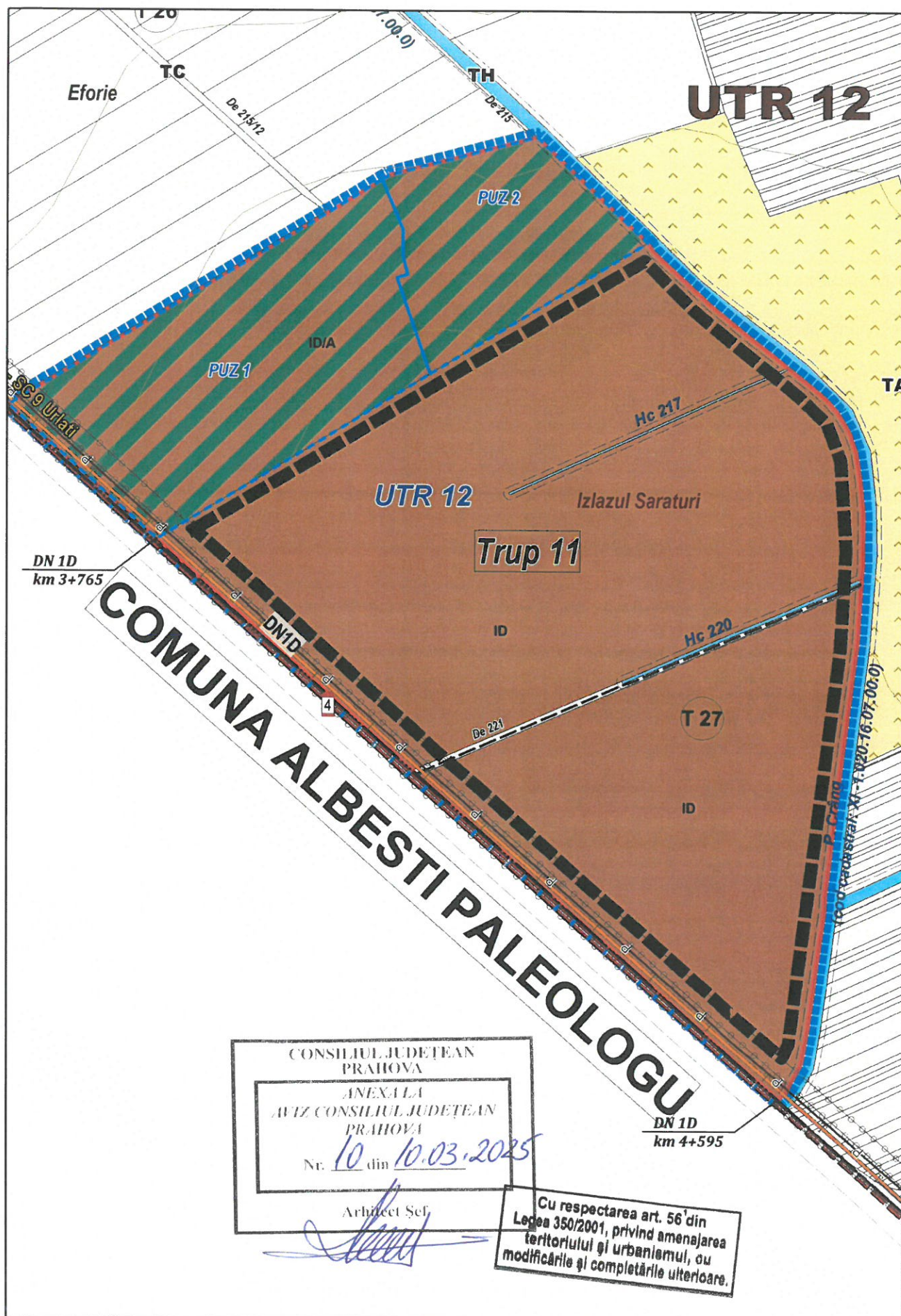
respectarea art. 56 din
Legea 267/2001, privind amenajarea
teritoriului si urbanismul, cu
modificarile si completările ulterioare.

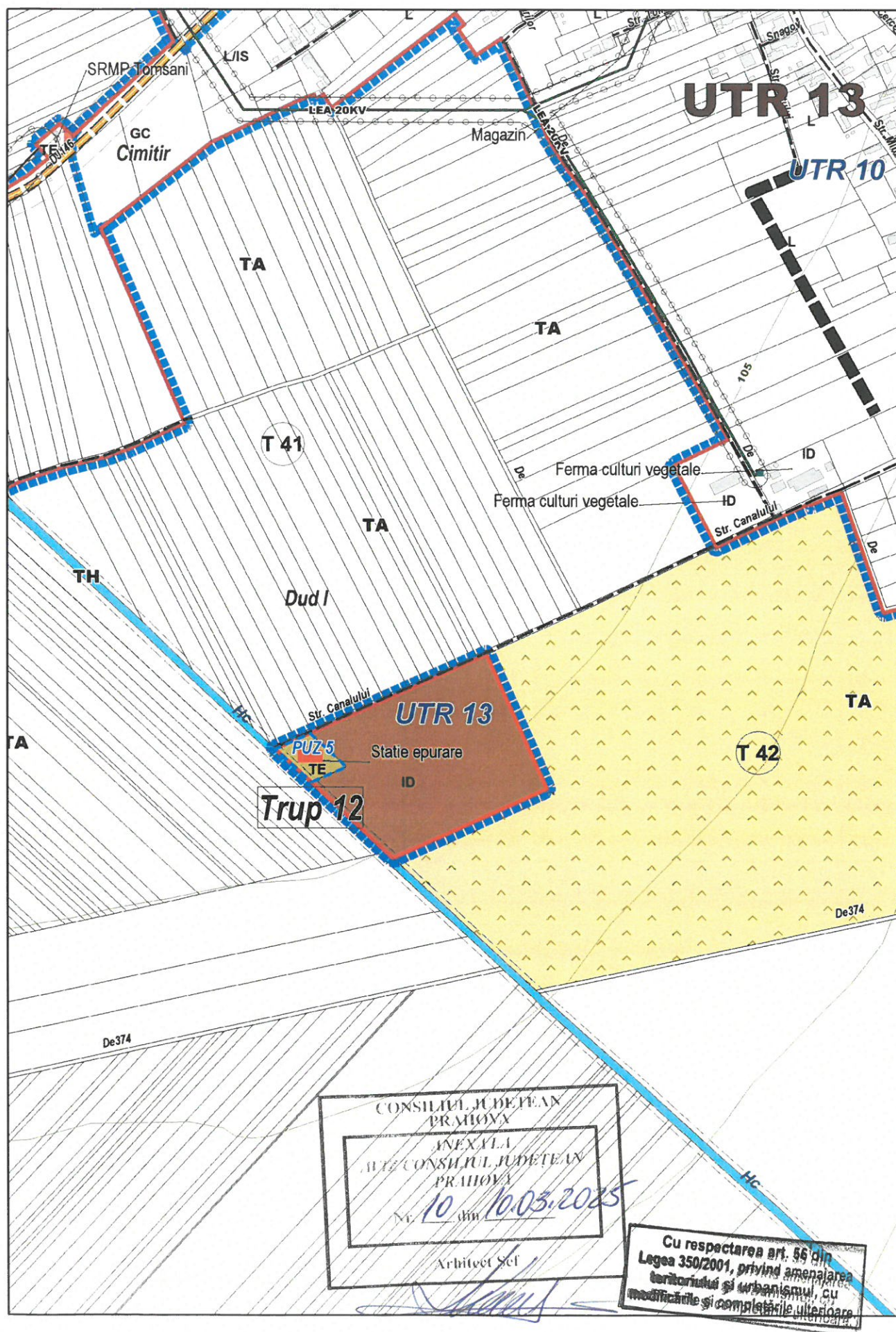
CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
INEXATA
ALTEI CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect S.C.

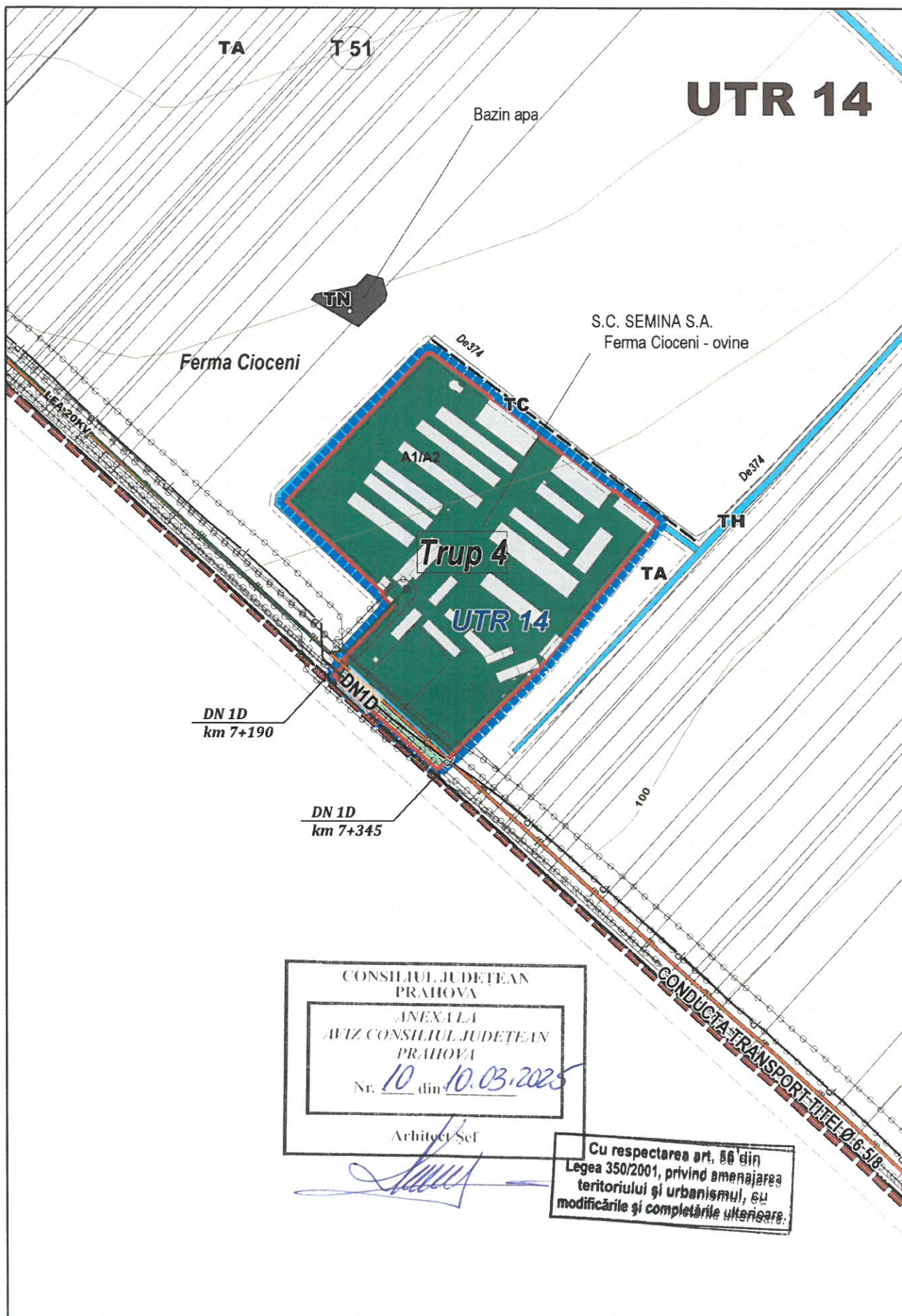
UTR 13

Trup 12

La Gropi







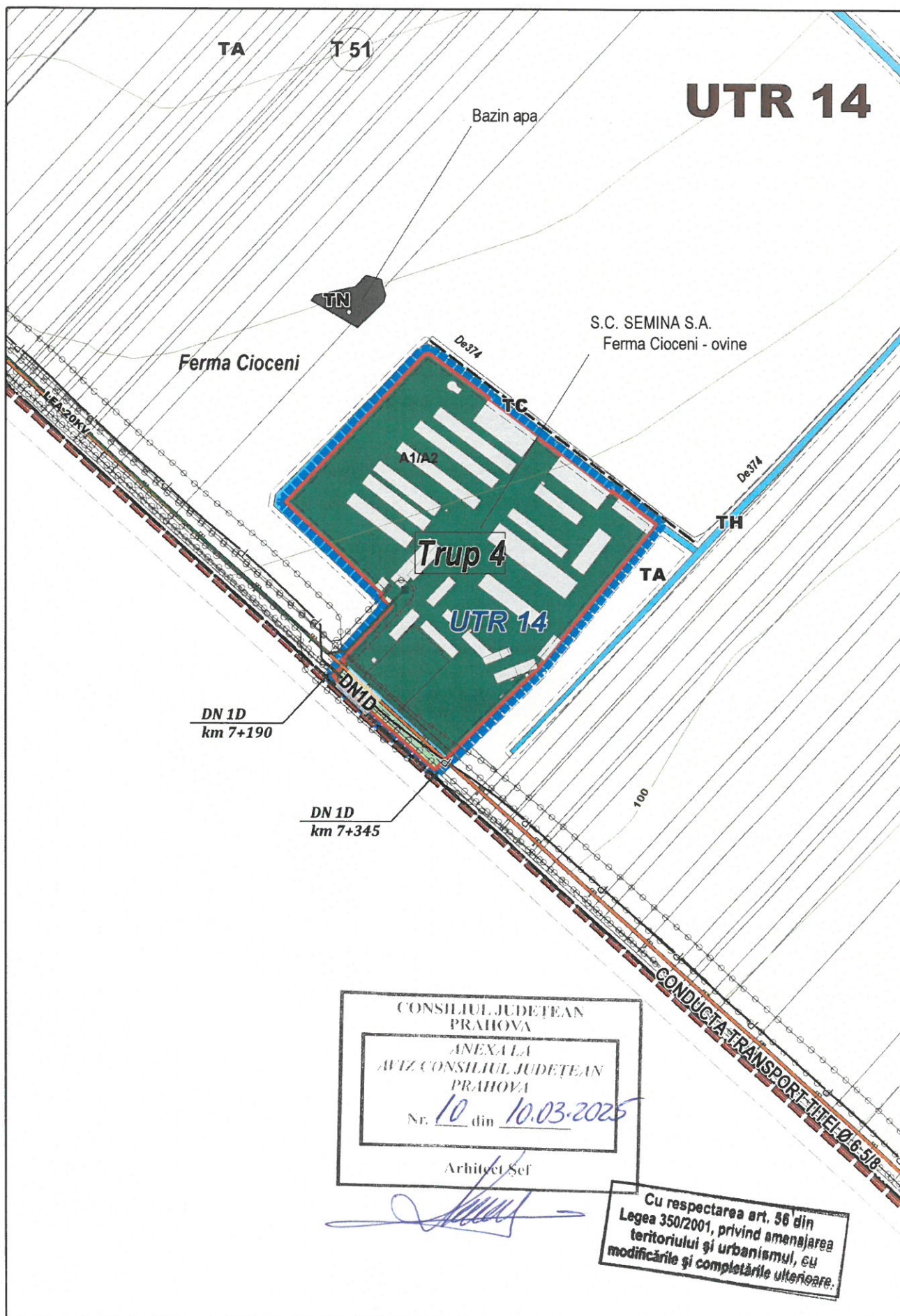
CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA

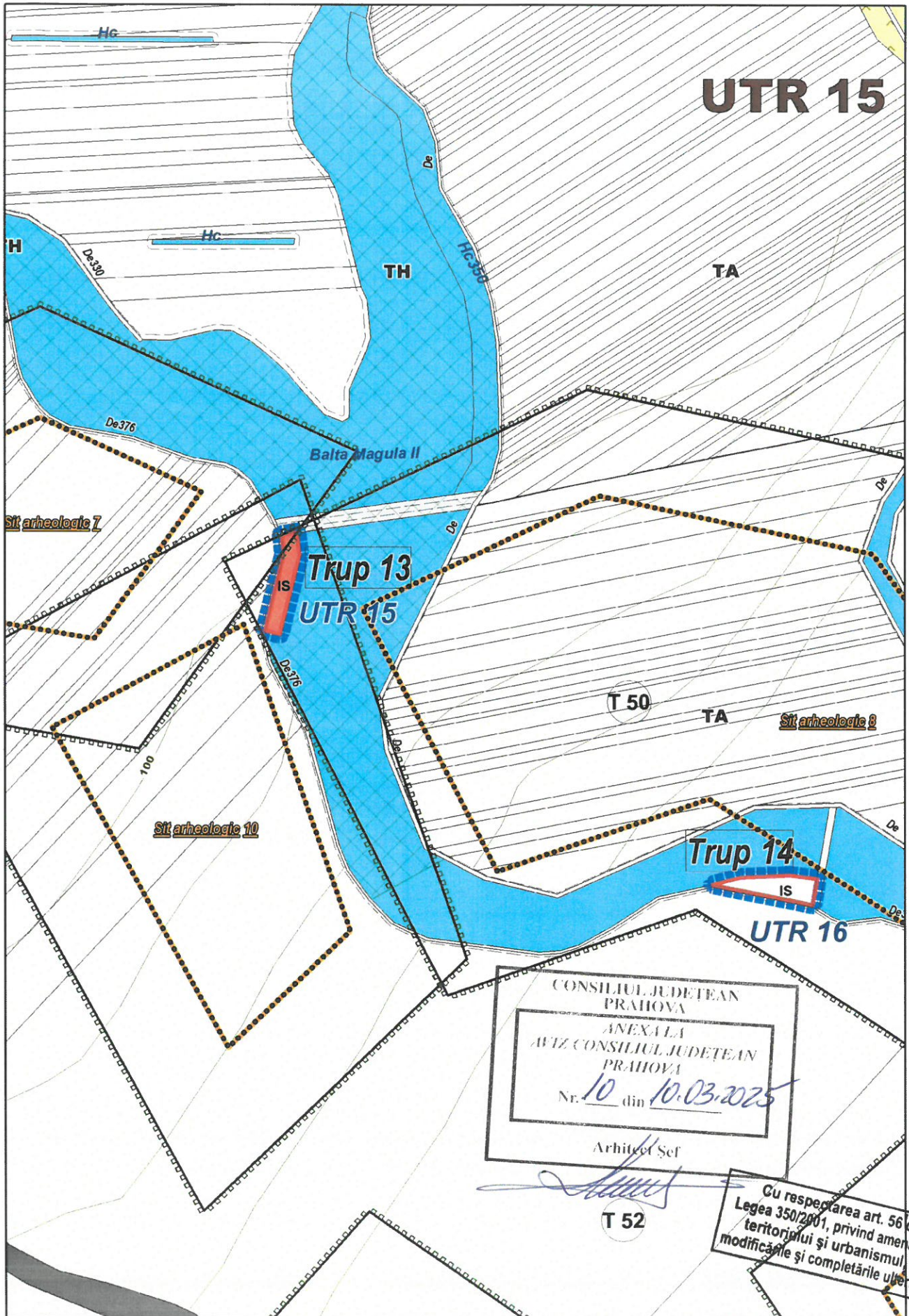
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA

Nr. 10 din 10.03.2025

Arhitect Șef

Cu respectarea art. 86 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.





UTR 15

Sit arheologic 7

Trup 13
UTR 15

Sit arheologic 10

Sit arheologic 8

Trup 14

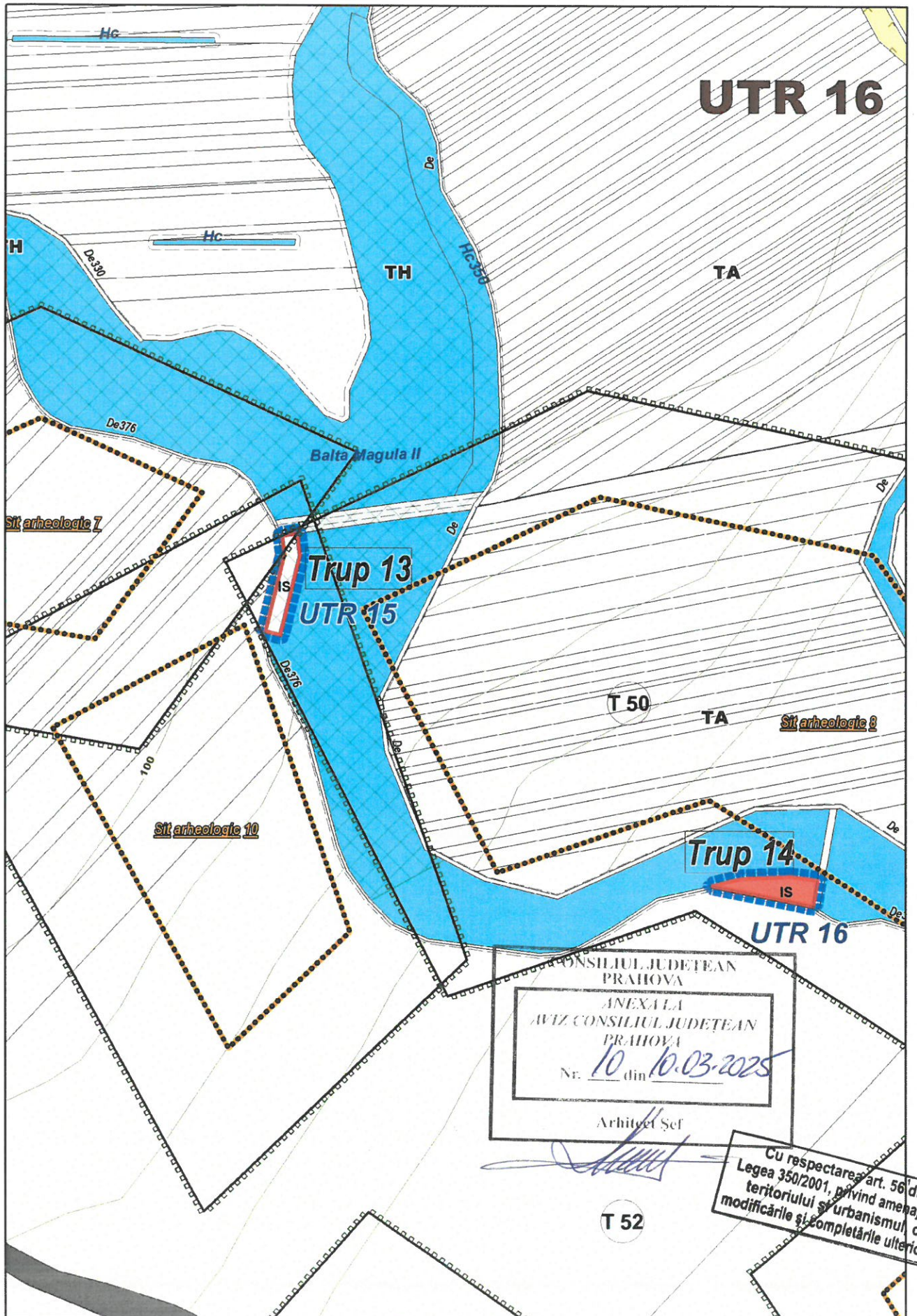
UTR 16

CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șef

T 52

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

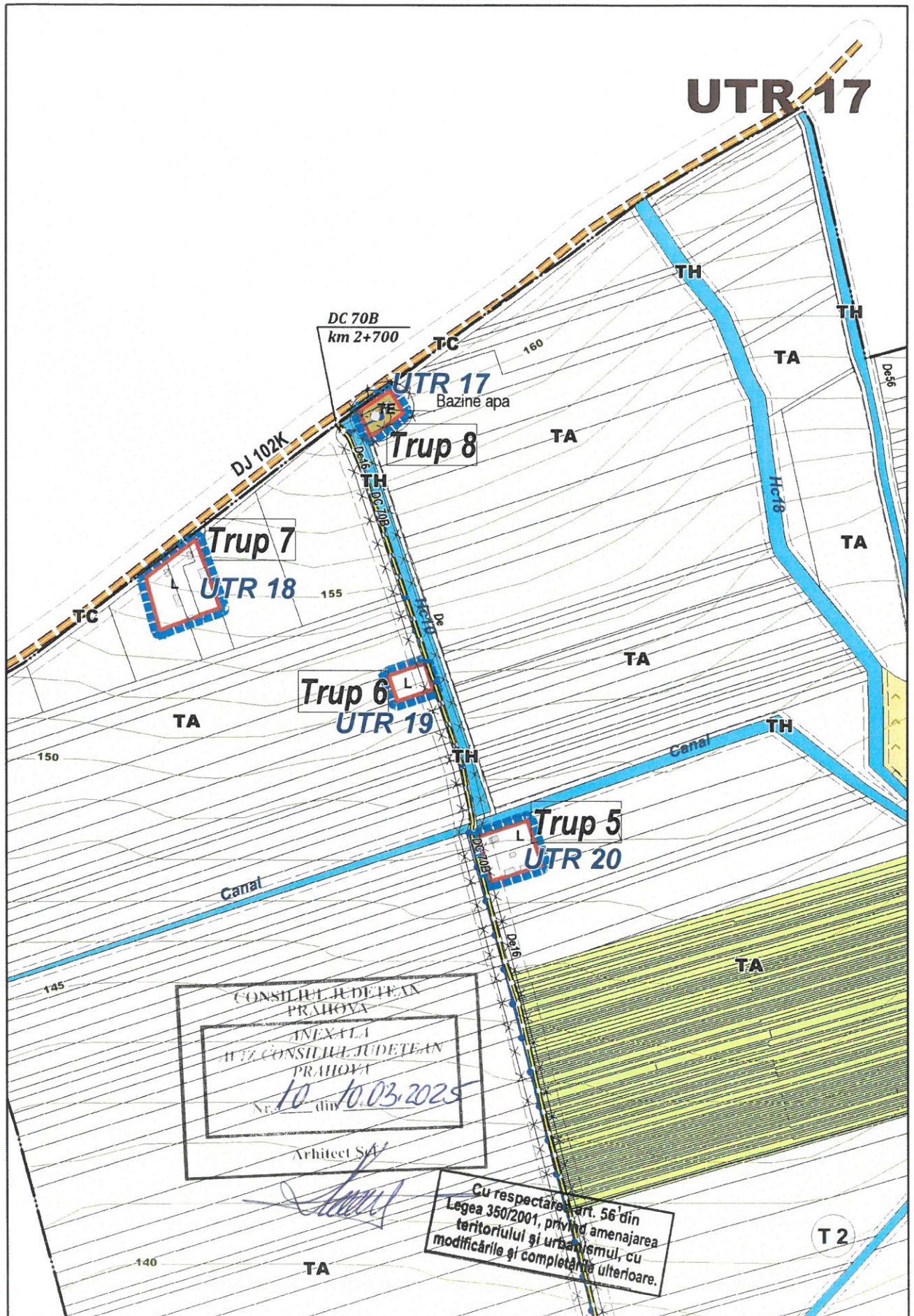
UTR 16

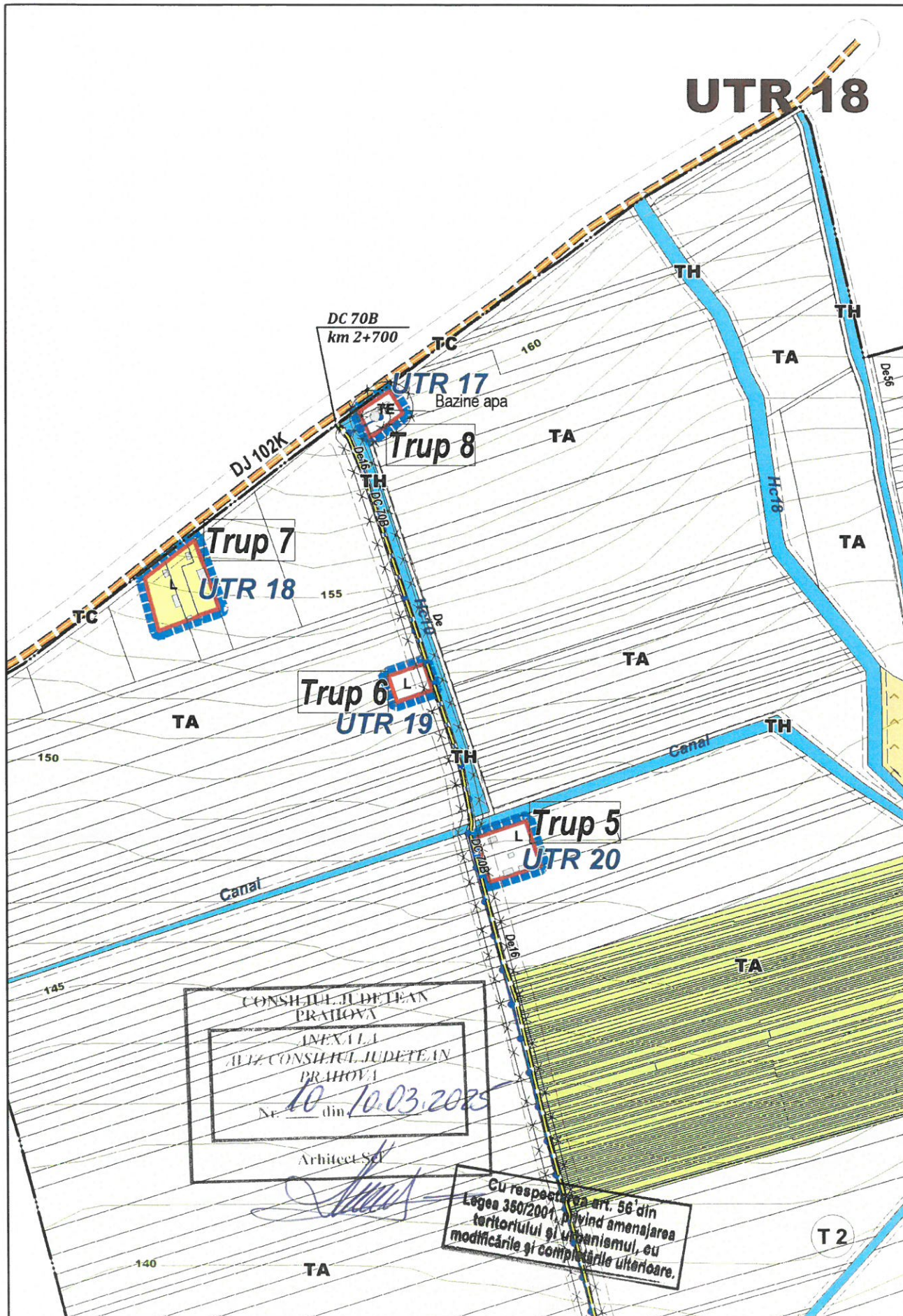


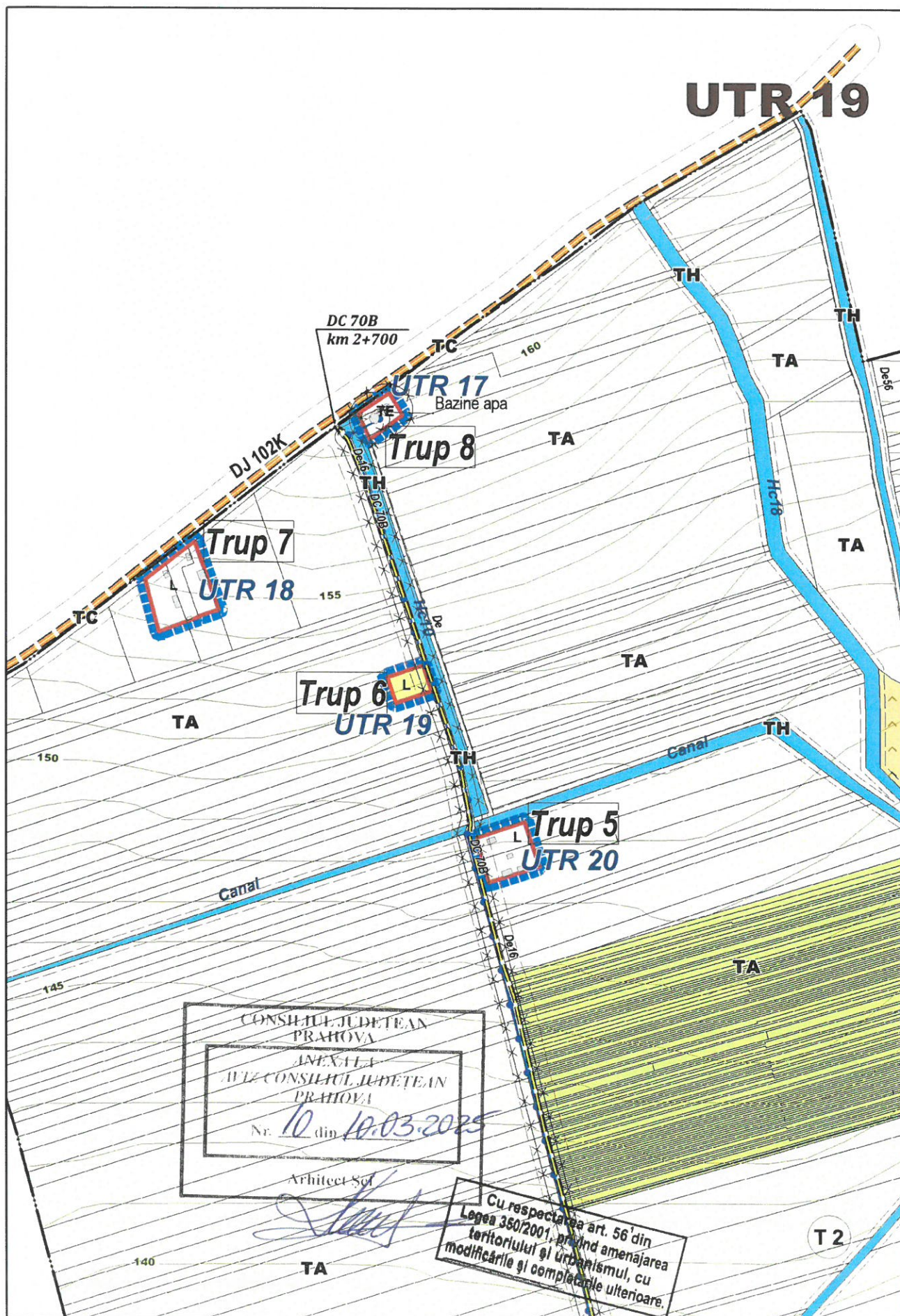
CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șef

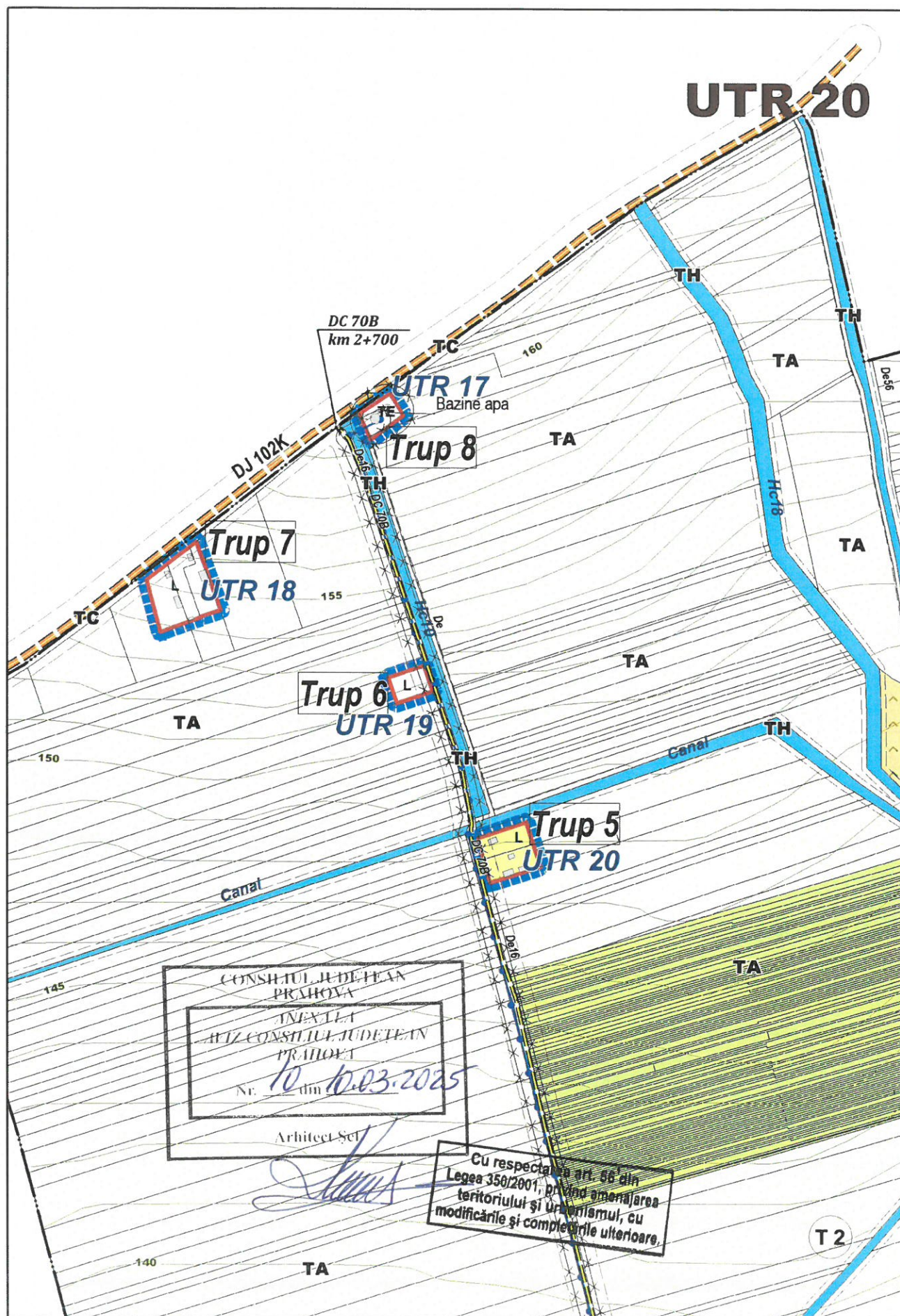
T 52

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.





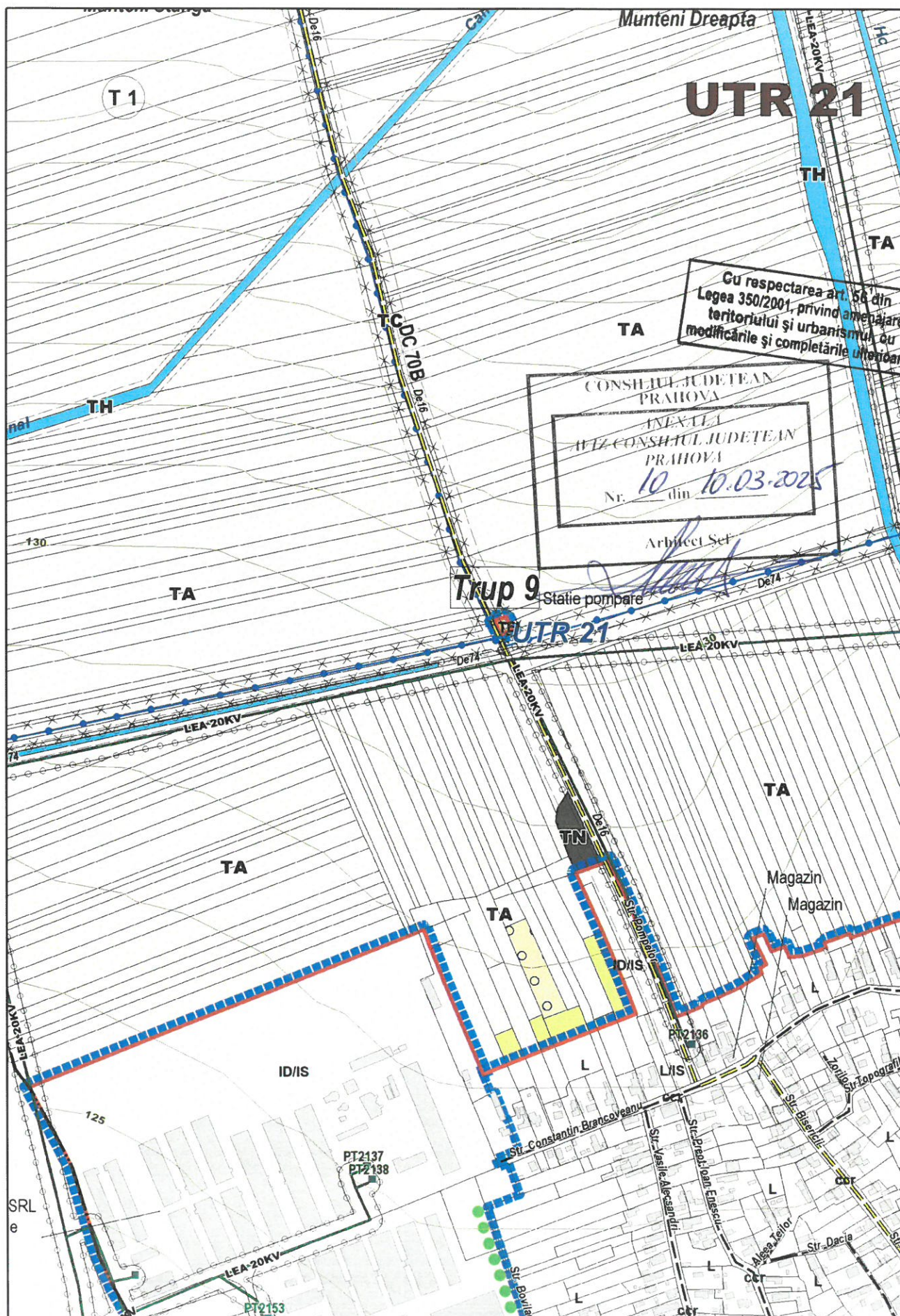




CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
HOTĂRÂRILE CONSILIULUI JUDEȚEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Șer

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

T 2



Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

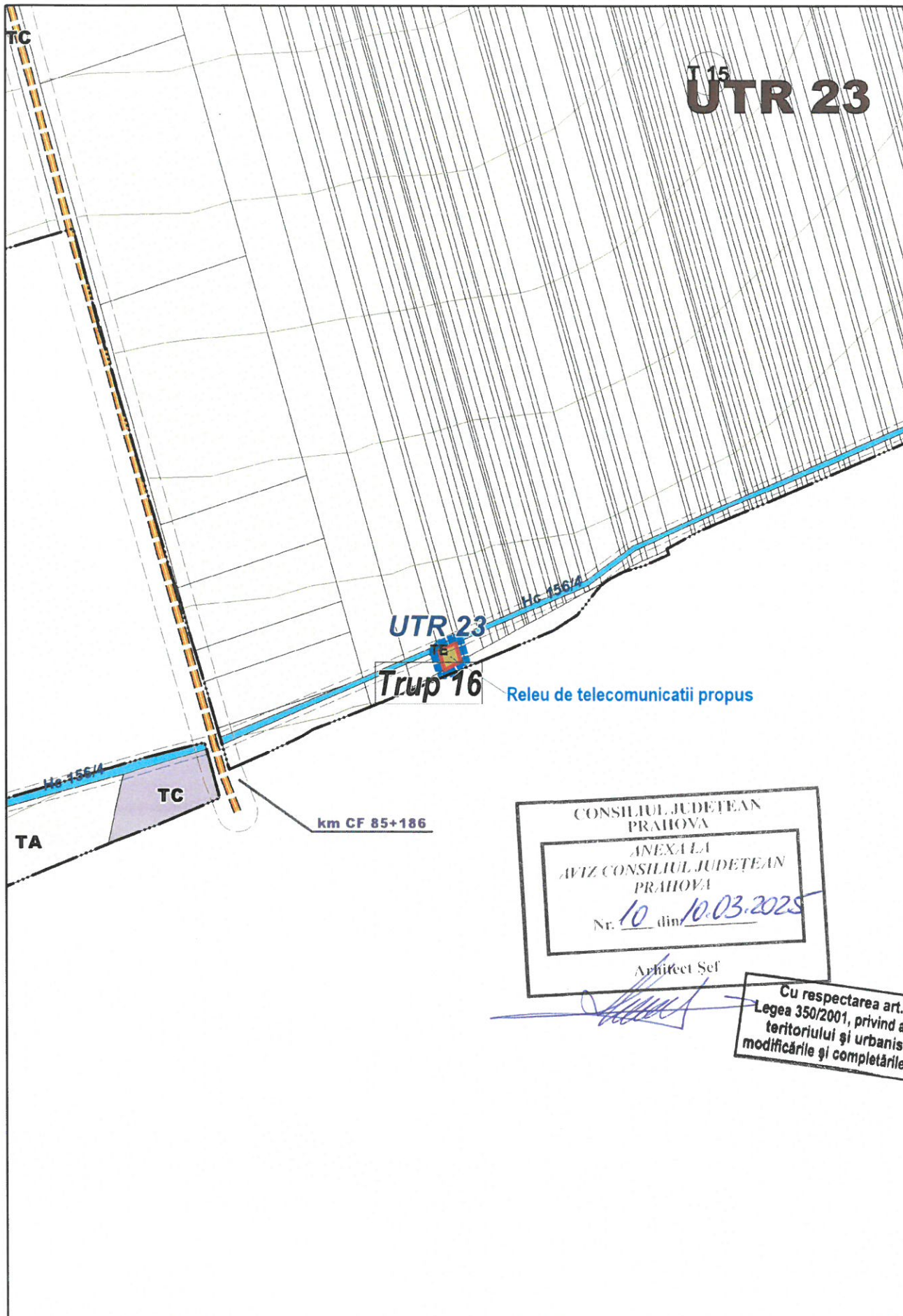
CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
INEXPLA
HOTARARILE CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Ser

[illegible]

Nr. 10 din 10.03.2025

[Handwritten signature]

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.



CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZ CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
Nr. 10 din 10.03.2025
Arhitect Sef

Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

ANEXA 1 – Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 (cu modificările și completările ulterioare)

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare următoarele accese carosabile, pe tipuri de construcții:

Construcții administrative

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
 - accese carosabile separate : acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează :

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesul carosabil pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

• aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

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

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultura

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

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a ;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

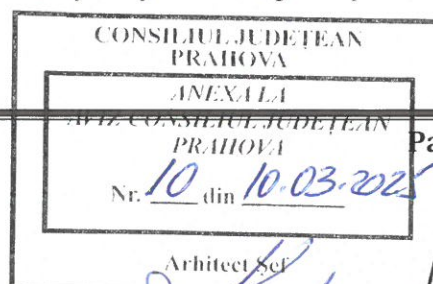
Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sanătate

Pentru toate categoriile de construcții de sanătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesul carosabil ce va face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;



●străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor actionand în domeniul sanatații, salubritatii și P.S.I.

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

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

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienti.

Construcții și amenajări sportive

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numarul acceselor și conformarea lor se vor face în functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

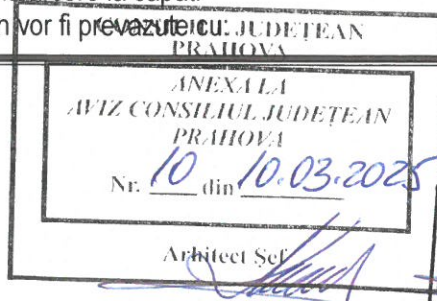
Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura :

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

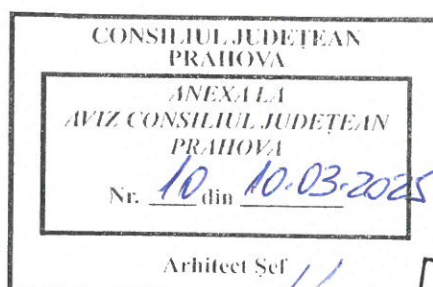
Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m – o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevazute cu:



- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.



Cu respectarea art. 56 din
Legea 350/2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare.

ANEXA 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutiile impuse de către acestea vecinatatilor

REȚELE ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 – "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarii 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 Sanității impune asigurarea zonei de protecție sanitare (10 m) pentru surse de apă și puturi de medie adâncime.

- Din prescripțiile **Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației** menționăm ca 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 ELECTRICA

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 oricaror 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 respecta 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 rețelelor 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 rețelelor edilitare subterane executate în sapaturi;
- 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	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
naționale	52 m
judetene	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 carosabil 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 caminele acestor instalații	0,6	0,6
Camine 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

sa respecte în extravilan următoarele distante minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:

autostrăzi – 50 m.;

drumuri naționale – 22 m.;

drumuri județene - 20 m.;

drumuri comunale – 18 m.;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**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 caii ferate

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

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona să de protecție, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitata 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 amenajari, pentru demolari de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la institutiile abilitate din teritoriu.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

81) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apa

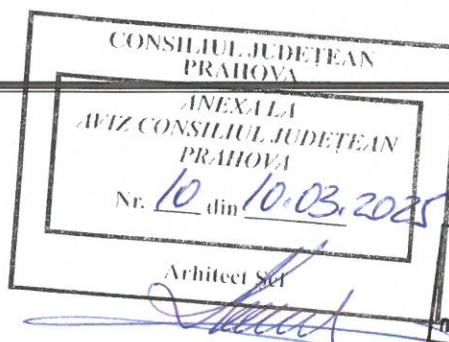
Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Latimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protecție (m)			
spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea 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 și lucrări-anexe la baraje

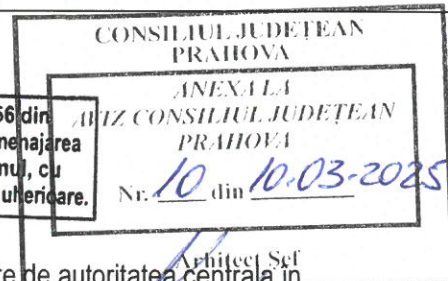
Înălțimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pamânt, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare a automata calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalatii acesteia		
	- Borne de microtriangulatie, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de masurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se masoara astfel:

- la cursurile de apa, începând de la limita albiei minime;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

Cu respectarea art. 56 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANTA ALE CAPACITATILOR ENERGETICE
Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Latimea zonei deprotecție și siguranta
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

ANEXA 3 – Glosar de termeni utilizati în regulamentul local de urbanism al comunei Tomsani

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus față de cei continuti în "Ghidul cuprinzând precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementari 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 strada 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 împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = 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;

APROBARE - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

ARIA CONSTRUITĂ - 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 peretilor).

ARIA DESFĂȘURATĂ – 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).

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE - constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTĂ - 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.

AVIZARE - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

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.



Cu respectarea art. 56¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza 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.

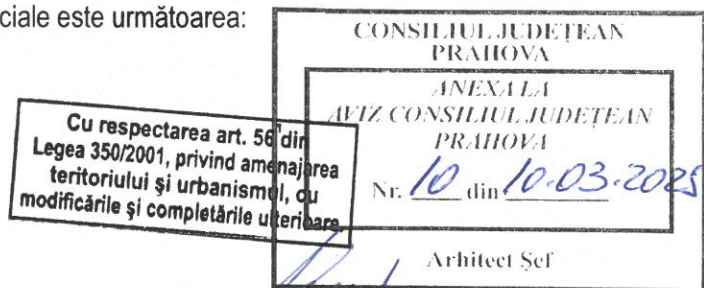
CERTIFICAT DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERT – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- stații – service
- alte spații comerciale



CONSTRUCȚII 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, piete, cai 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, tarmurile Marii 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, orase, 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 - teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oras, comuna), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

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 tehnica a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterrane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUȚII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilitatii publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa 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.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streșină, pentru construcțiile cu acoperiș în panta continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante marginite de atic;
- streșină lucarnelor.

MOBILIER URBAN - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparteninței zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

PATRIMONIUL - 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.

PEISAJ - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul sau de unicatitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/si construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind marturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

PLAN DE MOBILITATE URBANĂ - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităților din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și marfurilor.

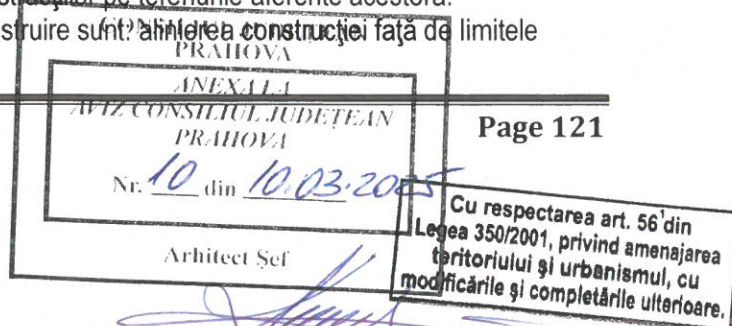
PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

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 SERVICIE - 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: înălțimea construcției față de limitele



terenului, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții, coeficientul de utilizare a terenurilor și orientarea față de punctele cardinale.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 cu modificările și completările ulterioare (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 forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICTIE - Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

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 - Măsură 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 continuate 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, continuate în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurațională.

SUBZONA - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

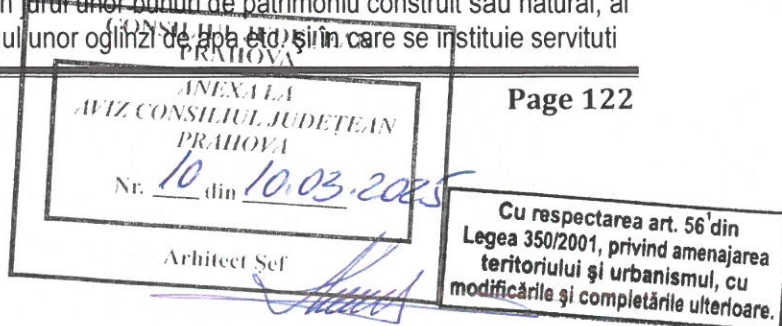
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.

ZONA CENTRALĂ - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONA CONSTRUIBILĂ - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate 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.

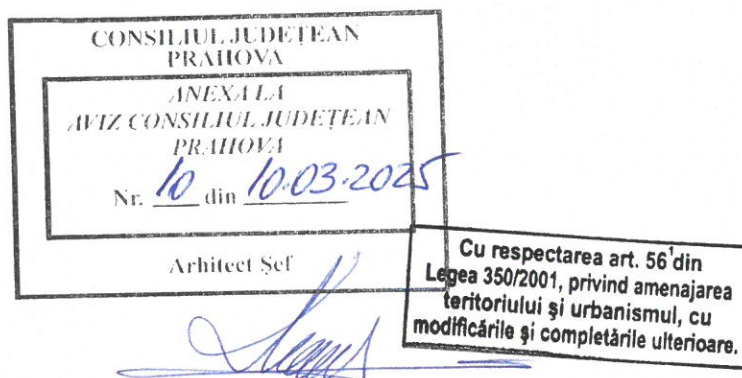
ZONA DE PROTECȚIE - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituti



de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ZONA DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

ZONA PROTEJATA - zona naturala ori construita, delimitata geografic și/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a caror protejare prezintă un interes public și declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare, modificare, funcționalitate, distante, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajari și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.



ANEXA 4 – Reguli privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in comuna Tomsani

-se va respecta LEGEA nr. 185 din 25 iunie 2013 si REGULAMENT PRIVIND AMPLASAREA SI AUTORIZAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE IN COMUNA TOMSANI (daca acesta a fost elaborat de primaria Tomsani)

-pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel încât sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente și sa nu afecteze structura de rezistenta și functionarea optima a cladirilor;

-panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;

-sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor și care au fost autorizate impreuna cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

-panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu impiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

-panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora sa fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara în interiorul sediiilor;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate în stare avansata de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei cladirii;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa în incinta și pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;

-se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publică;

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

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

-panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafața maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanța de cel puțin 25,00 m între panouri;

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

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

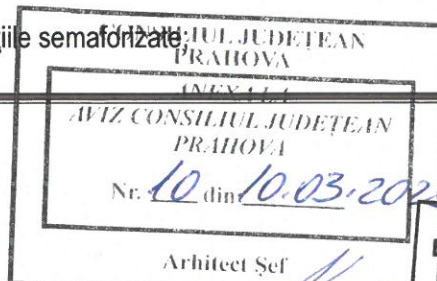
-de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevăzute de legislatia în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în urmatoarele condiții:

a) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utila mai mare de 2,50 mp per fata;

b) cu distanța de minimum 50,00 m între 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;

c) în afara curbilor cu vizibilitate redusa;

d) la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate;



Cu respectarea art. 56 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

-adaposturile destinate publicului și stațiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafața totală de publicitate nu va depăși 4,50 mp;

-chioscurile de ziare și alte chioscuri cu activități comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafața unitară de maximum 2,00 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri, suprafața totală de publicitate pentru un chiosc nu va depăși 6,00 mp;

-bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o înălțime minimă de 5,00 m față de sol, astfel încât să nu afecteze vizibilitatea rutieră și imaginea urbană;

- bannerele vor fi amplasate astfel încât distanța între acestea să fie de minimum 100,00 m;

- este permisă amplasarea bannerelor pe o durată de cel mult o luna calendaristică;

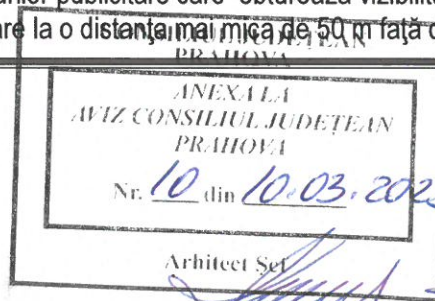
- steagurile publicitare montate pe catarg și pe stalpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere;

- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;

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

-este permisă amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, în afara casetelor și steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, dacă pe aceștia nu sunt montate semnalizări rutiere, în următoarele condiții:

- a) suprafața indicatorului publicitar directional este mai mică de 1,00 mp;
 - b) înălțimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza în baza avizului emis de autoritățile publice locale;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obținează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stalpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperișul adaposturilor destinate publicului, stațiilor de autobuz și al chioscurilor;
- este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: instalațiile de semaforizare;
- nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există panouri publicitare;
- este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor în scopul exclusiv de susținere a bannerelor;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare care obținează vizibilitatea barierelor cfr; se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50 m față de bariere;



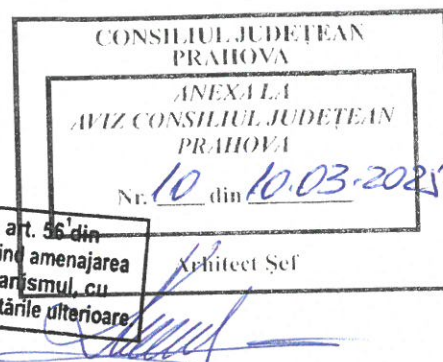
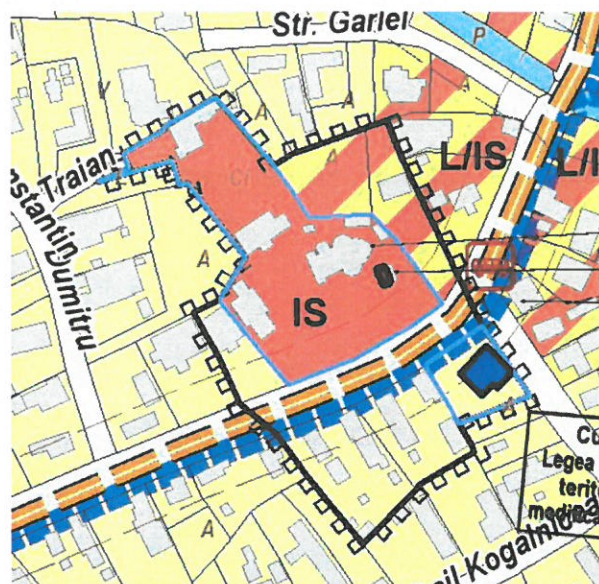
Cu respectarea art. 56¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
 - amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație;
 - amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalații, în orice scop, fara a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existentei acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
 - în situația în care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
 - se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale cladirilor;
- Firmele se amplasează pe fatadele cladirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:
- a) pe cladirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fatada corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fața de planul vertical al fatadei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantăției de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantăției de aliniament;
 - d) în cazul amplasării firmelor pe aticul cladirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;
- panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.
 - pe fatada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor;
 - publicitatea amplasată pe fatada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune;
 - în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;
- În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.



ANEXA 5 – Regulament pentru zone construite protejate din teritoriul administrativ al comunei Tomșani

Elemente de regulament pentru zona de protecție a monumentului istoric Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, cod LMI PH-II-m-B-16527:

**1. Descriere zonă**

Zona de protecție a monumentului istoric a fost trasată pe limite cadastrale.

Caracteristici și valoare: Biserica „Adormirea Maicii Domnului” clasată în LMI; clădirea cartată cu nr. 1 cu valoare arhitecturală și ambientală.

Agresiuni

În zona de protecție propusă, s-au ridicat clădiri noi și s-au modificat clădiri existente.

Grad de protecție

Gradul de protecție:

- ridicat - pentru monumentului istoric.
- mediu - pentru clădirea cartată cu nr. 1 (str. Mihai Viteazul)
- fără protecție: restul clădirilor
- intervenții permise: punerea în valoare a monumentului istoric, intervenții care cresc valoarea zonei; pentru clădirea cartată cu nr. 1, sunt permise lucrări de întreținere, reparații, amenajări, extinderi; pentru restul clădirilor existente sunt permise lucrări de întreținere, reparații, amenajări, desființare.

2. Utilizare funcțională

Utilizări admise: locuințe individuale, mic comerț, cultură, alte funcțiuni destinate publicului.

Utilizări interzise: activități poluante, activități care pot conduce la degradarea clădirilor cu valoare arhitecturală, depozite en-gros, depozitarea spre vânzare a substanțelor inflamabile.

3. Amplasarea clădirilor

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

Amplasarea față de aliniament: clădirile vor respecta regimul de aliniere existent.

Împrejmuiiri

- se vor păstra împrejmuirile existente la stradă, iar în cazul refacerii, acestea vor fi realizate din uluci din lemn sau tablă, panou din fier forjat, pe soclu de zidărie sau fără soclu, înălțime max. 1.60 m și culori naturale maron, verde.
- sunt interzise împrejmuirile din plăci prefabricate din beton sau policarbonat.

- este interzisă orice fel de culoare stridentă aplicată pe acestea.

Conformarea clădirilor

Înălțimea P, P+M

Aspectul exterior

Arhitectura noilor clădiri va respecta elementele specifice ale arhitecturii zonei. În cazul ridicării unor construcții noi, regimul de înălțime P, P+M;

□ Clădirile vor fi retrase în interiorul lotului, păstrând regimul de aliniere preponderent în zonă;

□ Acoperișul va fi în patru pante;

□ Învelitoarea din tablă plană culoare gri sau țiglă;

□ Fațadele vor avea goluri verticale, culori pastelate - alb, crem;

□ Culoarea tâmplăriei - maron (culoarea lemnului), verde închis;

□ Este interzisă aplicarea pe fațadă a placajelor ceramice, faianței;

□ Sunt interzise fațadele cu cărămidă aparentă.

Ocuparea și utilizarea parcelei

POT, CUT conform PUG

Condiții de avizare

În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente din zona de protecție este necesar avizul DJC Prahova

