

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE :

Reambulare topografică:	ing. Virgil NANU
Zonare geotehnică:	ing. Geolog. Mariana MURĂRESCU
Zonificare funcțională:	arh. Vasile DINU
Organizarea circulației:	Ing. Cristian CĂIȚĂ
Rețele apă și canalizare:	ing. Daniela ȘOIMAN
Rețele energie electrică și telecomunicații:	ing. Raluca SOARE ing. Valentin Cretu
Rețele gaze naturale:	ing. Dragos TUTUNEA
Probleme economice:	arh. Vasile DINU
Populație și demografie:	arh. Vasile DINU

CUPRINS:

TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului de Urbanism.....	6	ANEXA 1 – Condiții de Protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților	93
Domeniu de aplicare.....	7	ANEXA 2 – Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	101
Corelare cu alte documentatii.....	7	ANEXA 3 – Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Provita de Jos	104
Conditii de aplicare.....	7	ANEXA 4 – Profile transversale drumuri și străzi.....	109
Derogari de la prevederile Regulamentului.....	8		
Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință...	9		
Nota.....	11		

TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI

TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zone privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	12
Zone protejate din punct de vedere al monumentelor istorice.....	14
Zone de protecție sanitară	16
Zone de protecție pentru obiectivele indentificate cu risc tehnologic.....	17
Dreptul de parcelare.....	17
Zone cuprinse în intravilan.....	23
Zona instituțiilor publice și servicii de interes general.....	23
Zona funcțiuni mixte.....	35
Zona de locuințe și funcțiuni complementare	51
Zona unități industriale și depozite	65
Zona spațiilor verzi.....	72
Zona de gospodărie comunala și cimitire.....	78
Zona căilor de comunicație.....	86

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A P.U.G.

- Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic General Comuna Provita de Jos – Reactualizare**
- Beneficiar: **Primăria Comunei Provita de Jos**
- Proiectant general: **S.C. PROTELCO S.A.**
- Proiectant de specialitate: **S.C GALEXIM S.R.L.**
- Data elaborării: **decembrie 2011**
- Numar proiect : **2974-3/2007**

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA PROVIȚA DE JOS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PROVITA DE JOS**

**PROIECTANT
GENERAL:** **SC PROTELCO SA**

**PROIECTANT
DE SPECIALITATE:** **SC GALEXIM SRL**

COLECTIV DE ELABORARE: arh. Vasile DINU

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Provița de Jos, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Provița de Jos, a fost elaborat având la baza cu legislația specifică în vigoare precum și Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicată la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din cele trei localități : Draganeasa, Piatra și Provița de Jos - sat reședință de comună.

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ-Prahova).

4. CONDIȚII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.

- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

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

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

5.3. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUD (Plan urbanistic de detaliu)

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior , ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia , in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , accesurile auto si pietonale , conformarea arhitectural-volumetrica , modul de ocupare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

5.4. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUZ (Plan urbanistic zonal)

Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru :

- a) zonele centrale ale localitatilor
- b) zonele construite protejate
- c) parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice
- d) zonele de productie
- e) parcurile culturale
- f) zonele de dezvoltare a unor ansabluri rezidentiale noi
- g) infrastructura de transport
- h) alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale , potrivit legii , pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face , de regula , in Planul urbanistic general.

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

5.5. Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerentă și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R. , atat procentul de ocupare P.O.T. cat si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

5.6. Introducerea unor noi terenuri in intravilan in afara celor reglementate in acest PUG se va face în baza unor P.U.Z. -uri care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

5.7. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

5.8. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului : respectiv situarea într-o zonă protejată (zona protejata habitat cu identitate culturala valoroasa)

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - subzona institutii publice si servicii de interes general situată în afara limitelor zonei protejate

ISzp - subzona institutii publice si servicii de interes general situată în limita zonei protejate (zona habitat cu identitate culturala valoroasa)

ZONA FUNCTIUNI MIXTE

IS/SP - subzona institutii si servicii de interes general cu caracter dispersat in spatii plantate , amplasata in zona de protectie sanitara

A/ID - subzona unitatilor agro-industriale mici si mijlocii , depozitare cu profil nepoluant si cu caracter compact

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri

L1zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa)

L2 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie de construire pana la intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af

L2zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie de construire pana la intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af , si în zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa)

L3 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu interdictie temporara de construire pana la realizarea lucrarilor propuse (stabilizare maluri , regularizare curs de apa , etc.)

L3zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu interdictie temporara de construire pana la realizarea lucrarilor propuse (stabilizare maluri , regularizare curs de apa , etc.) , si in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa);

L4 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

ID – subzona unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare

ZONA SPAȚIILOR VERZI.

SP1 – subzona spații verzi - parcuri, scuaruri publice, fâșii plantate publice , amenajări sportive și agrement

SP2 – subzona dotări sportive – stadion , baza sportiva.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor.

CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

CCr - subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

7. NOTĂ

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Planul de reglementări la nivelul unității administrativ teritoriale cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/25000** și **1/10000**

7.3. Planul de reglementări la nivelul intravilanelor existente și propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/5000** , existând și o planșă 3.6. în care sunt detaliate (POT , CUT și suprafața) unitățile de referință.

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE
REFERINȚĂ****1. ZONE PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

1.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelata cu prevederile Legii nr. 50/1991 si anume : pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole).

1.2. Schimbarea destinatiei **terenurilor agricole din intravilan** in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din R.G.U. si anume :

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

- De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

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

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

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

Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

1.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile cu destinatie forestiera** din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectari Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor

silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

- Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor *definitive* pe terenurile cu resurse ale subsolului , *delimitate conform legii* , se supune art. 6 din R.G.U. si anume :

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

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

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

1.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Nu au fost prevazute zone construibile care sa afecteze cursurile de apa si s-a respectat zona de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa.

1.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevazute in art. 8 din R.G.U. si anume :

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

- Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului si Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor.

**A fost identificata o zona naturala protejata la partea de nord a comunei (REZERVATIE FORESTIERA “LA MESTECENI)
Nu sau identificat rezervatii peisagistice declarate conform legii.**

2. ZONE PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE AL MONUMENTELE ISTORICE – REGLEMENTARI

2.1. Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată :

1. Intervenițiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate (**zona habitat cu identitate culturala valoroasa – sat Provita de Jos**) precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează numai daca siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și daca se încadrează în arhitectura specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
2. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice , beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Prahova acest fapt.

2.2. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii;
9. **În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător**, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

2.3. Intervențiile în zonele cu valoare istorică marcate în planșele de „Reglementări urbanistice”

1. **Pentru imobilele situate în zonă cu valoare istorică** autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
2. **Construcțiile noi și intervențiile asupra construcțiilor existente din zonele protejate cu valoare istorică (sat Provita de Jos)** este obligatoriu să se încadreze în stilul arhitectural cu specific local;
3. **Se interzic** suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;

3. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ – REGLEMENTĂRI

Zona de locuit este prevăzută să fie protejată de zonele producătoare de disconfort sau periculoase din punct de vedere al protecției sanitare. Astfel au fost rezervate zone de protecție dimensionate conform normelor și prevăzute în general cu plantații de protecție :

- | | |
|-----------------------|------------|
| - pentru cimitire | - 50,00 m |
| - dispensar veterinar | - 30,00 m |
| - gospodărie de apă | - 20,00 m |
| - stație de epurare | - 300,00 m |

Dacă se dorește autorizarea unor construcții noi în cadrul acestor zone de protecție , vor fi avizate numai după întocmirea unor studii de impact și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

4. ZONE DE PROTECȚIE PENTRU OBIECTIVELE IDENTIFICATE CU RISC TEHNOLOGIC

- pentru obiectivele identificate cu risc tehnologic , reprezentate pe plansa “reglementari urbanistice” , s-au stabilit zone de protectie servituti si reglementari urbanistice specifice , unitatile care nu corespund exigentelor se vor supune procedurilor de instituire a servitutiilor si respectarea reglementarilor ca cele noi.

Tipuri de obiective generatoare de risc tehnologic si zonele lor de protectie :

- sonda : 50 m
- parc rezervoare titei : 35 m
- depozit gaze : 50 m
- depozit tratare titei : 40 m

5. DREPTUL DE PARCELARE

SECȚIUNEA I: BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

ARTICOLUL 1

1. Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate , care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciara.
2. **Terenul afectat unei parcelari** comporta părți comune (străzi , spații publice , rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.
3. **Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție , a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutiile care îl grevează) ale acestuia ;

SECȚIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, POT, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii la stradă, cu excepția prevederilor legale care permit aceste intervenții.

ARTICOLUL 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan , dacă :

1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevazute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare .

ARTICOLUL 3

Conform O.U.G. nr. 7/2011 , **certificatul de urbanism este obligatoriu** pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice , precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare , respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile în cel puțin 3 parcele.

ARTICOLUL 4

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevazute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
2. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecția Mediului;

4. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME SI FORMA PARCELELOR NOI

ARTICOLUL 5

Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt :

- condițiile cadrului natural
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate
- folosința terenului parcelelor
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren
- accesul pe parcele
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare

Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate fiecare în parte .

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE

- a. deschidere la strada - min. 20,00 m**
b. suprafața minimă a parcelei - 800 mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

- a. deschidere la stradă - min. 11,00 m pentru înșiruite sau cuplate**
- min. 15,00 m pentru izolate
b. suprafață minimă a parcelei - min 250 mp pentru înșiruite sau cuplate
- min 450 m pentru izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE - în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă - min. 20,00 m

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament .

4. ADANCIMEA PARCELEI trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă
Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus .

ARTICOLUL 6

1. La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

3. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create.\

SECȚIUNEA IV : STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

ARTICOLUL 7

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aiba cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșele de „Reglementări – Căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibile, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcelă de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare .

ARTICOLUL 8

1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
2. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 70 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) .
Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50000 și 200000mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200000mp .

SECȚIUNEA V : UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ARTICOLUL 9

- 1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- 2 Sunt exceptate parcelările anterioare, cu aprobări anterioare intrării în vigoare a prezentului Regulament și în care nu s-au prevăzut asemenea dispozițiuni;

- 3 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

6. OBSERVATII

6.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI , MDRT pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

6.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. **Nu se emit autorizatii de construire in zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicatie.** Terenul aferent cailor de comunicatie nou propuse, va trece in domeniul public al localitatii.

6.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

6.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN**ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Zona institutii publice si servicii de interes general este alcătuită din urmatoarele subzone funcționale diferențiate astfel :

IS - subzona institutii publice si servicii de interes general situată în afara limitelor zonei protejate

ISzp - subzona institutii publice si servicii de interes general situată in limita zonei protejate (zona habitat cu identitate culturala valoroasa)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE****IS , ISzp**

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale , locuinte cu partiu obijnuit ;
- spații pentru învățământ, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț în spații amenajate;

ISzp

- autorizarea utilizărilor admise mai sus în zona protejată (habitat cu identitate culturala valoroasa – sat Provita de Jos) se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație se avizează conform legii.

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare arhitecturală, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS, ISzp

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate și numai după ce se avizează conform legii ;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru localității , în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ISzp

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:
 - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.
- autorizarea intervențiilor în zona protejată (habitat cu identitate culturală valoroasă - satul Provița de Jos) se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova .

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS, ISzp

Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei de institutii si servicii de interes general prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

In cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG vor fi trecute ca monumente istorice, se vor institui zonele de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**IS, ISzp**

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de **800 mp.** și o deschidere la strada de minim **20,00 metri**;
- pentru alte construcții decât instituții și servicii publice (locuințe cu partiu special sau obișnuit) parcelele vor avea :
 - deschidere la stradă - min. **11,00 m** pentru înșiruite sau cuplate
 - suprafață minimă a parcelei - min. **15,00 m** pentru izolate
 - min **250 mp** pentru înșiruite sau cuplate
 - min **450 m** pentru izolate
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;

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

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **6 m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși **15,0 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*in stare rea, provizorie*) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

ISzp

- pentru construcțiile noi din **zona protejată habitat cu identitate cultural valoroasă (conform studiului istoric anexat la PUG – sat Provita de Jos)** se va păstra traseul sinuos actual al ulitelor în acest sens eliminându-se orice formă de aliniament impus ;

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

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat ;
- **banda de construibilitate** față de alinierea clădirilor va fi de maxim **15,00 m** , cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară ;
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m** , cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite va fi de minim **2,00 m** , iar față de cealaltă limită de **3,00 m** conform Codului Civil.
- **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**

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

ISzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- **banda de construibilitate** va fi de maxim **15,00 m** ;
- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de limitele laterale va fi de minim **2,00 m** , conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de **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 m**
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**IS, ISzp**

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

ISzp

- se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări , extinderi sau demolări ale clădirilor situate in planul secundar , acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată , avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**IS, ISzp**

- 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 obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,80 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- se vor realiza accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure , incendii , inundații)
- se pot realiza pasaje și curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original
- construcțiile administrative vor fi prevăzute cu 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;
 - accesele carosabile 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**IS, ISzp**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun ; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS, ISzp

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei pentru construcțiile individuale nu va depăși înălțimea de **15m** (P+2);

ISzp

- în zona protejată se va respecta alinierea corniselor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate)
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei pentru construcțiile individuale nu va depăși înălțimea de **10m** (P+1+M partiala);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS

- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei.
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ISzp

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii , cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural National Prahova.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmărindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau șiță , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.
- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe și foișoare , stâlpi și parapete din lemn
- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**IS, ISzp**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor;
- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a satului Provița de Jos, respectiv satului Draganeasa. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE**IS, ISzp**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- 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.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- 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;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**IS, ISzp**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparent și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard , pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante , cafenele , etc.

ISzp

- se va mentine caracterul existent al împrejmuirilor astfel :
- se vor pastra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tablă , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Conform tabel de mai jos

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

Conform tabel de mai jos

Zona institutii publice si servicii de interes general se regaseste in : UTR 1 si UTR 11

	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Jos	30	0,60
2	UTR 2		-	-
3	UTR 3		-	-
4	UTR 4		-	-
5	UTR 5		-	-
6	UTR 6		-	-
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Piatra	-	-
9	UTR 9	Sat Draganeasa	-	-
10	UTR 10		-	-
11	UTR 11		30	0,60
12	UTR 12		-	-
13	UTR 13		-	-
14	UTR 14		-	-
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16		-	-

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferiților funcțiuni de interes general și public precum și segmente formate din diverse categorii de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în localitate și al traseelor exterioare de circulație.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agro-industriale conform CAEN).

În zonele de protecție, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova;

Zona funcțiuni mixte este alcătuită din următoarele subzone funcționale diferențiate astfel :

IS/SP - subzona instituțiilor și servicii de interes general cu caracter dispersat în spații plantate, amplasată în zona de protecție sanitară.

A/ID - subzona unităților agro-industriale mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.****IS/SP**

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- locuințe cu partiu obisnuit
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- spatii verzi amenajate

A/ID

- sunt admise activități productive agro-industriale , servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agricole si industriale mici si mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profile agricole si industriale , compatibile între ele si având în general mărimi mici și mijlocii;
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol ;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină; rezervoare de hidrocarburi, statii de pompare hidrocarburi de mici dimensiuni;
- comerț , moara ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**IS/SP**

- oricare din funcțiunile de la articolul 1 cu condiția elaborării unui studiu de impact pentru sănătatea populației (zona de protecție sanitară a cimitirelor – în cazul construcțiilor noi) avizat de către Direcția de Sănătate Publică și Ministerul Mediului.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

A/ID

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări :
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**IS/SP**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- amplasarea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- platforme de precolectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- depozități de material re folosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor

A/ID

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

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

În cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG vor fi trecute ca monumente istorice, se vor institui zonele de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

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

IS/SP

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la strada de minim **20.00 metri**;
- adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la strada
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele avand minim **250 mp** și un front la strada de minim **11.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate* și de minim **450 mp** și **15.00 metri** în cazul construcțiilor izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente sau se va putea construi în asociere.

* Construcțiile înșiruite se pot realiza doar în situația în care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei și nu lasă calcane descoperite.

*Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite.

A/ID

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500 mp**. și un front minim la stradă de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la strada
- Parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS/SP

- pentru construcțiile noi din **zona protejată habitat cu identitate cultural valoroasă (conform studiului istoric anexat la PUG – sat Provita de Jos)** se va pastra traseul sinuos actual al ulitelor în acest sens eliminându-se orice formă de aliniament impus;
- pentru construcțiile noi aflate în afara **zonei protejate habitat cu identitate cultural valoroasă** retragerea minimă față de aliniament este de **6 m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși **15,0 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*în stare rea, provizorie*) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

A/ID

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m**
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**IS/SP**

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- **banda de construibilitate** fata de alinierea clădirilor va fi de maxim **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară ;
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanță maximă de **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada mai mic de 15,00 m** , retragerea față de limitele laterale va fi de minim **2,00 m** , conform Codului Civil.
- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada egal sau mai mare de 15,00 m** , retragerea față de una din limite va fi de minim **2,00 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

A/ID

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unitati teritoriale de referința decat **A/ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**IS/SP**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele , dar nu mai puțin de **3,0** metri.

A/ID

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**IS/SP**

- 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 obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,80 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- se pot realiza pasaje și curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar

A/ID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**IS/SP**

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

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun ; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

A/ID

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afară drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**IS/SP**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei pentru construcțiile individuale nu va depăși înălțimea de **10,00 m (P+1+M)**;

A/ID

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de **15,00 m (P+2)** , iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene , cosuri izolate) pot merge până la 40,00 m.
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 20,00 m.
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,00 m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**IS/SP**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii , cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural National Prahova.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmărindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau șiță , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.
- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe și foișoare , stâlpi și parapete din lemn
- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei mixte.
- se va asigura o tratare similara a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

A/ID

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

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

- tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înalțimi sub 4 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de industrie
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS/SP

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor;
- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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).

A/ID

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE**IS/SP**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- 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.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- 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;

A/ID

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

IS/SP

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparent și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.
- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament , pot fi lipsite de gard , pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante , cafenele , etc.
- se va mentine caracterul existent al împrejuririlor astfel :
- se vor pastra împrejuririle din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tablă , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

A/ID

Imprejmirile spre stradă vor avea înălțimi de **1,80** metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;

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

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

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

Conform tabel de mai jos pentru subzona **IS/SP**

Pentru subzona agro-industrială (**A/ID**) nu se va ține cont de procentul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , se va prevedea un procentul maxim de ocupare de **60%**

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

Conform tabel de mai jos pentru subzona **IS/SP**

Pentru subzona agro-industrială (**A/ID**) nu se va ține cont de coeficientul maxim de utilizare al UTR-lui din care face parte , se va prevedea un coeficient maxim de utilizare de **3,00**

Zona funcțiuni mixte se regăsește în : UTR 3 și UTR 11

	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Jos	-	-
2	UTR 2		-	-
3	UTR 3		20	0,45
4	UTR 4		-	-
5	UTR 5		-	-
6	UTR 6		-	-
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Piatra	-	-
9	UTR 9	Sat Draganeasa	-	-
10	UTR 10		-	-
11	UTR 11		30	0,60
12	UTR 12		-	-
13	UTR 13		-	-
14	UTR 14		-	-
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16		-	-

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuinte se compune din diferite tipuri de țesut (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional :

- caracterul locuințelor: individuale permanente, locuințe individuale ocazionale
- caracterul țesutului : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic :

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi străzi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
 - volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P), medie (P-P+1 niveluri), mare (peste P+1+M niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperiș);
 - spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice , discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue);

- (c) **vechime** : exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);
- (d) **calitatea construcției** : definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția comunei , prin :

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței in cazul intervențiilor punctuale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare
- extinderea pe terenuri neconstruite , intra și extravilane , a unui nou cartier de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare / reparcelare

Zona de locuinte si functiuni complementare este alcatuită din următoarele subzone funcționale diferențiate astfel :

L1 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri;

L1zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zona protejată (habitat cu identitate culturala valoroasa);

L2 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie de construire pana la intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af;

L2zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie de construire pana la intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af) si în zona protejată (habitat cu identitate culturala valoroasa).

L3 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu interdicție temporara de construire pana la realizarea lucrarilor propuse (stabilizare maluri , regularizare curs de apa , etc.);

L3zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu interdicție temporara de construire pana la realizarea lucrarilor propuse (stabilizare maluri , regularizare curs de apa , etc.) si in zona protejată (habitat cu identitate culturala valoroasa);

L4 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu restrictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**L1 , L1zp , L2 , L2zp , L3 , L3zp , L4;**

- locuințe individuale P+1+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile și pietonale private , parcaje , garaje , piscine , spații plantate , locuri de joacă pentru copii , amenajări de sport pentru tineret , împrejuriri
- orice fel de construcții și amenajări care au scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;
- spații verzi pentru joacă și agrement ;
- alimentare cu apă (în sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrică , telecomunicații ;
- canalizare în sistem centralizat ;
- alimentare cu gaz metan ;
- servicii comerciale de alimentație publică ;

L1zp , L2zp , L3zp

- autorizarea utilizărilor admise mai sus în zona protejată (habitat cu identitate culturală valoroasă – sat Provita de Jos) se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**L1, L2, L3**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora 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 aiba program prelungit peste orele 18,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni destinate practicării microturismului.
- se permite schimbarea destinației locuințelor , indiferent de amplasare , numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 și 20) , de exemplu : cabinete medicale , birouri de avocatură , notariale , consultanță , asigurări , proiectare , agenții imobiliare , comerț cu produse alimentare și nealimentare , farmacii , librării , frizerii , studiouri foto , etc

L1zp , L2zp , L3zp

- autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova.

L2

- orice intervenții în aceste zone cu restricție de construire , se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice aprofundate și verificate la cerința Af

L3

- autorizarea construcțiilor situate în această zonă este condiționată de realizarea lucrărilor propuse (stabilizare maluri , regularizare curs de apă , etc.). Aceasta presupune realizarea , avizarea conform legii și realizarea fizică a unor proiecte de stabilizare maluri , regularizare curs de apă , după care se pot autoriza construcțiile pe aceste zone.

L4

- autorizarea construcțiilor situate în această zonă este condiționată de realizarea unor studii PUZ/PUD

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L3zp, L4**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **20:00**, produc poluare de orice fel;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **20:00**;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

In cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG vor fi trecute ca monumente istorice, se vor institui zonele de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în	
	L1, L1zp , L2 , L2zp, L3, L3zp , L4	
	Suprafața mp.	Deschidere m.
Înșiruit/Cuplat* -locuinte	250	11
Izolot-locuințe	450	15

(2) - Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3) - Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

*Construcțiile înșiruite se pot realiza doar în situația în care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei și nu lasa calcane descoperite.

*Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L2, L3, L4

- pentru construcțiile existente la care se realizeaza lucrări de consolidare , extinderi se va respecta retragerea de la aliniamentul existent , caracteristic străzii respective ;
- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși **15,0** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*în stare rea, provizorie*) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendință clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

L1zp , L2zp, L3zp

- **pentru aceasta zona protejata (conform studiului istoric anexat la PUG)** se va pastra traseul sinuos actual al ulitelor in acest sens eliminadu-se orice forma de aliniament impus ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**L1, L1zp, L2, L2zp , L3, L3zp, L4**

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- **banda de constructibilitate** va fi de maxim **15,00 m** ;
- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada mai mic de 15,00 m** , retragerea față de limitele laterale va fi de minim **2,00 m** , conform Codului Civil.
- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada egal sau mai mare de 15,00 m** , retragerea față de una din limite va fi de minim **2,90 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.
- **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;
 - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**L1, L2, L3, L4**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele , dar nu mai puțin de **3,00** metri.

L1zp , L2zp, L3zp

- se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări , extinderi sau demolări ale clădirilor situate in planul secundar , acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată , avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L3zp, L4**

- 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 obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,80 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- se pot realiza pasaje și curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L3zp, L4**

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L3zp, L4**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 , se admite depășirea acestuia cu un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită ; Înălțimea maximă admisibilă la cornisa este de **10,00 m**; panta maxima admisa este de 100%.
- se admit depășiri ale inaltimi maxime a caldirilor cu 1-2 metri si numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L1, L2, L3, L4**

- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe.
- se va asigura o tratare similara a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

L1zp , L2zp , L3zp

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau șită , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.
- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe și foișoare , stâlpi și parapete din lemn

- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L3zp , L4

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul construcțiilor noi acolo unde nu exista rețele de apa și canal beneficiarii se vor angaja prin declarații notariale ca odată cu extinderea rețelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrările de branșament până la terminarea lucrărilor de extindere a rețelelor.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice amplasarea pe fațade a antenelor TV-satelit, a echipamentelor de aer conditionat și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.
- 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).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L3zp , L4**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- 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 **15.00** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini ;
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament iar în aceasta retragere se va asigura parcare autovehiculelor și vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L3zp , L4**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,80** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; 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, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea

- nu este permisă vopsirea împrejmirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparent și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.
- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcelarului tradițional.
- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard , pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante , cafenele , etc.

L1zp, L2zp, L3zp

- se va mentine acolo unde este posibil caracterul existent al împrejmirilor astfel :
- se vor pastra împrejmirile din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmirilor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tablă , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform tabel de mai jos

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Conform tabel de mai jos

Zona de locuinte si functiuni complementare se regaseste in : UTR 1 , UTR 2 , UTR 3 , UTR 4 , UTR 5 , UTR 6 , UTR 8 , UTR 10 , UTR 11 , UTR 12 , UTR 13 , UTR 14

	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Jos	30	0,60
2	UTR 2		20	0,45
3	UTR 3		20	0,45
4	UTR 4		20	0,45
5	UTR 5		20	0,45
6	UTR 6		20	0,45
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Piatra	20	0,45
9	UTR 9	Sat Draganeasa	-	-
10	UTR 10		20	0,45
11	UTR 11		30	0,60
12	UTR 12		20	0,45
13	UTR 13		20	0,45
14	UTR 14		20	0,45
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16		-	-

ZONĂ UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

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

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

Zona unitati industriale si depozite este alcătuită din următoarea subzona funcționala :

ID – subzona unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID

- unitati industriale nepoluante;
- unitati depozitare;
- servicii conexe activitatilor industriale

- sonde
- accese pietonale si carosabile
- perdele de protectie
- retele tehnico-edilitare
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției si depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină; rezervoare de hidrocarburi, statii de pompare hidrocarburi.
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.
- se pot localiza depozite si complexe vanzari en-gros sau en-detail cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale
- depozități de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deșeurilor numai daca sunt respectatele normele de protectie a mediului

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500 mp.** și un front minim la stradă de **30,00 metri.** Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**ID**

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m**
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;

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

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

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unitati teritoriale de referință decat **ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

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

ID

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ID**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afară drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere fața de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**ID**

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de **15,00 m** , iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene , cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ID**

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înalțimi sub 4,00 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei

de industrie

- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**ID**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **1,80** metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru subzona unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare **(ID)** s-a prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului de **60%**

Pentru subzona industrială unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare **(ID)** din UTR 14 nu se va ține cont de procentul maxim de ocupare al UTR-ului, se va prevedea un procentul maxim de ocupare de **60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru subzona unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare **(ID)** s-a prevăzut un coeficient maxim de utilizare al terenului de **3,00**

Pentru subzona industrială unităților industriale mici și mijlocii, producție și depozitare **(ID)** din UTR 14 nu se va ține cont de coeficientul maxim de utilizare al UTR-ului, se va prevedea un procentul maxim de ocupare de **60%**

Zona de activități productive industriale se regăsește în : UTR 14 și UTR 16

ZONA SPAȚIILOR VERZI.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului cu acces nelimitat sau specializat, spații plantate de protecție și amenajări sportive. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09. 1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Zona spațiilor verzi este alcătuită din subzone funcționale diferențiate astfel :

SP1 – subzona spații verzi - parcuri, scuaruri publice, fâșii plantate publice , amenajări sportive , agrement ;

SP2 – subzona dotari sportive – stadion , baza sportiva ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**SP1**

Sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în :

- parcuri
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

SP2

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**SP1 , SP2**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele ce nu depășesc punctual suprafețe de 1000 mp, cu distanțe minime de 100 de m între mai multe areale.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 , Legii nr. 137/1995 rep. modificată și completată și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

SP2

- oricare din funcțiunile de la articolul 1 cu condiția elaborării unui P.U.Z. elaborat și avizat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**SP1 , SP2**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

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

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

SP1

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare

SP2

- conform studiului urbanistic (PUZ) elaborat și avizat conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP1

- nu este cazul

SP2

- conform studiului urbanistic (PUZ) elaborat și avizat conform legii.

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

SP1

- nu este cazul

SP2

- conform studiului urbanistic (PUZ) elaborat și avizat conform legii.

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

SP1

- nu este cazul

SP2

- conform studiului urbanistic (PUZ) elaborat si avizat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**SP1**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, etc.) care vor fi tratate ca alei principale.

SP2

- conform studiului urbanistic (PUZ) elaborat si avizat conform legii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**SP1**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara subzonei spatii verzi , si vor fi conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

SP2

- parcajele se vor dimensiona și dispune atat in interiorul cat si in exteriorul subzonei dotari sportive , si vor fi conform normelor specifice și studiului urbanistic (PUZ) elaborat si avizat conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**SP1 , SP2**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **10,00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**SP1 , SP2**

- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**SP1 , SP2**

- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- se interzice amplasarea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicatii speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**SP1 , SP2**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjugate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **SP1** .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**SP1**

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri cu gard viu sau garduri cu înalțimi de până la **60,00 de cm.**
- spre deosebire de parcuri , scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul căroră, 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.

SP2

- împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim **2,00** metri înalțime din care un soclu opac de maxim **0,60** metri, dublate de gard viu.

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

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

Pentru **SP1** nu se va ține cont de procentul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , s-a prevăzut un procent maxim de ocupare (cu construcții , platforme , circulații carosabile și pietonale) al terenului de maxim **10%**

Pentru **SP2** nu s-a prevăzut un procent maxim de ocupare, acesta va fi conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru **SP1** nu se va ține cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , s-a prevăzut un coeficient maxim de utilizare (cu construcții , platforme , circulații carosabile și pietonale) al terenului de maxim **0,20**

Pentru **SP2** nu s-a prevăzut un coeficient maxim de utilizare, acesta va fi conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

Zona spațiilor verzi se regăsește în : UTR 1, UTR 6, UTR 11

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ SI CIMITIRE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale , echipare edilitară , salubritate si cimitire.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție și servituțiile impuse de catre acestea

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

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 , cap. V , de o întreprindere de specialitate , agreată de consiliul local
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor

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

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone funcționale diferențiate astfel :

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**G1**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

G2

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**G1**

- se va asigura , conform normelor , o zonă protecție de **20,00** m față de locuințe ;

G2

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,00** metri față de locuințe;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și art. 2

G2

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și art. 2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

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

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

G1, G2

- Conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**G1, G2**

- pentru construcțiile existente la care se realizează lucrări de consolidare , extinderi se va respecta retragerea de la aliniamentul existent , caracteristic străzii respective ;
- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **6 m** ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**G1, G2**

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**G1, G2**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**G1, G2**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**G1, G2**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**G1, G2**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10.0** metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**G1**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**G1**

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

G2

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**G1**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

G2

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**G1**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

G2

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00** metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

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

Pentru subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală **(G1)** s-a prevazut un procent maxim de ocupare al terenului de **50%**

Pentru subzona cimitirelor **(G2)** nu s-a prevazut un procent maxim de ocupare a terenului. Se va tine cont ca : suprafața totală pe un loc de veci sa fie de **7.5 - 10 mp.**, din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții (altele decat locul de veci).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Pentru subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală **(G1)** s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare al terenului de **1,80**

Pentru subzona cimitirelor **(G2)** nu s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare al terenului

Zona de gospodarie comunala si cimitire se regaseste in : UTR 3, UTR 7, UTR 9, UTR 11, UTR 15.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**Tipurile de subzone subzone funcționale diferențiate astfel :**

CCr - Subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

Funcțiunea dominantă a subzonei este de transporturile rutiere.

Nu sunt admise funcțiuni complementare .

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona transporturilor este aferentă drumului județean DJ 100E. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri județene - 20 m ;
 - drumuri comunale - 18 m ;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**CCr**

- Străzi, intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, stații de transport în comun, spații alveolare carosabile

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

- 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Interdicții temporare de construire (intocmire documentații PUD/PUZ) sunt fixate pentru zonele de extindere a căilor de comunicație sau de realizare a unor căi noi.
- Orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice se face cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**CCr**

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

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

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

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

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale , clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice : drum județean , drumuri comunale , străzi în intravilan și străzi în extravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt : ampriza , zonele de siguranță și zonele de protecție

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**CCr**

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor , specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distantele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale , estetice , ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului , nocivitatii)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR si**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****CCr**

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în interiorul subzonei se face cu respectare actelor normative : HG 51/92, HG 616/93, HG 981/94, ORDIN M.S. 536/97,

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**CCr**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **3.80** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**CCr**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun ; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**CCr**

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**CCr**

- volumele construite (statiile de transport local) vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**CCr**

- 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).
- canalizarea propusă va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**CCr**

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona căilor de comunicație
- este obligatorie respectarea fașiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa Cai de comunicație.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**CCr**

- împrejuririle se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzonă.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 și cu PUZ cu regulament aferent realizat special în acest scop.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform tabel de mai jos

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Conform tabel de mai jos

Zona de locuințe și funcțiuni complementare se regăsește în : UTR 1 , UTR 2 , UTR 3 , UTR 4 , UTR 5 , UTR 6 , UTR 8 , UTR 10 , UTR 11 , UTR 12 , UTR 13 , UTR 14

	UNITATI TERITOARILE DE REFERINTA (UTR)		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Jos	30	0,60
2	UTR 2		20	0,45
3	UTR 3		20	0,45
4	UTR 4		20	0,45
5	UTR 5		20	0,45
6	UTR 6		20	0,45
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Piatra	20	0,45
9	UTR 9	Sat Draganeasa	-	-
10	UTR 10		20	0,45
11	UTR 11		30	0,60
12	UTR 12		20	0,45
13	UTR 13		20	0,45
14	UTR 14		20	0,45
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16		-	-

ANEXA 1**CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA
VECINĂȚILOR****REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- 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.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):
 - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 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 săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• orase	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,
- 200 m în localități rurale și
- 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m

Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a III-a – Zone Protejate*.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități*.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orășene, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1.....750 KV cu linii de telecomunicații.

- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 3**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI PROVITA DE JOS**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.; 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 secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.

ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice .

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.

CONSTRUCȚII PROVIZORII = construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - definit ca "raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

DESCHIDERE LA STRADA = distanța/lungimea perpendiculară dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenuri cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau alte folosințe care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

INFRASTRUCTURĂ = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalații conexe supraterane sau subterane.

Ex: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații.

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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația instrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformarea construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

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.

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.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECȚIE = suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau 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

ZONA PROTEJATA = zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu și/sau cultural a caror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu.

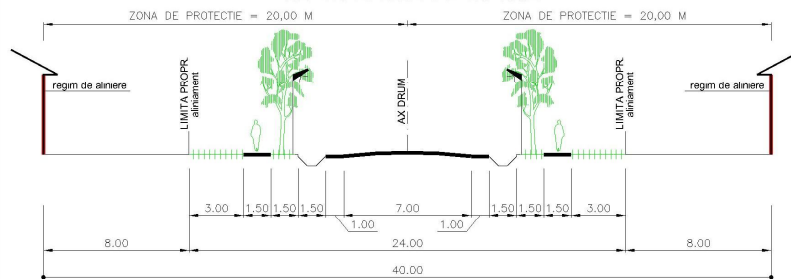
INTOCMIT
Arh. Dinu Vasile

PROFILE TRANSVERSALE CAI RUTIERE COMUNA PROVITA DE JOS

PROFILE TRANSVERSALE

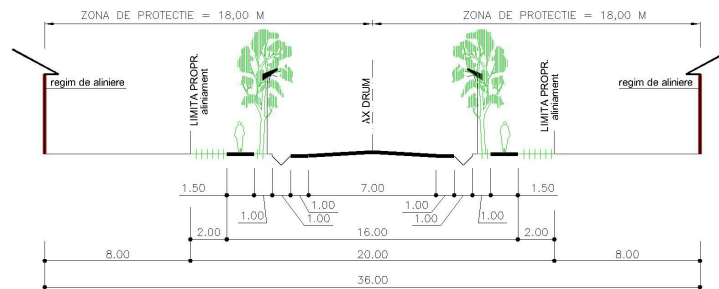
PROFIL TIP 1-1

Scara 1:200
SE VA APLICA PE DJ 100E



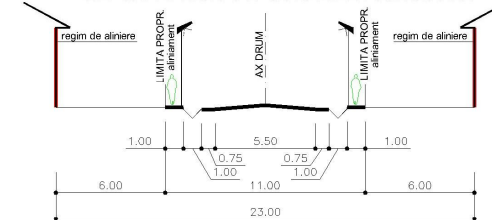
PROFIL TIP 2-2

Scara 1:200
SE VA APLICA PE DRUMURILE COMUNALE



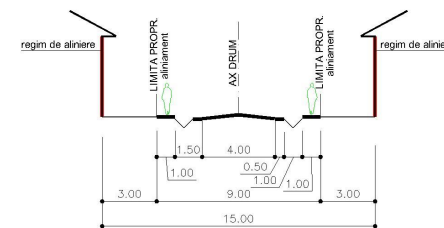
PROFIL TIP 3-3

Scara 1:200
SE VA APLICA PE STRAZILE PRINCIPALE



PROFIL TIP 4-4

Scara 1:200
SE VA APLICA PE STRAZILE SECUNDARE



PROIECTANT GENERAL		PROTELCO S.A.			
PROIECTANT DE SPECIALITATE				BENEFICIAR:	
S.C. GALEXIM S.R.L.				PRIMARIA COMUNA PROVITA DE JOS	
tel.0244-372907				JUDETUL PRAHOVA	
fax.0244-372907				Pr. nr. 2974-3/2007	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	LUCRARE: PLAN URBANISTIC GENERAL	
Coord. Proiect	Arh. DINU VASILE		1/200	COMUNA PROVITA DE JOS	
Proiectat	Urb. DINU VASILE		DATA:	JUDETUL PRAHOVA	
Desenat	Inq. VLAD GHE.		12.2011	PLANSĂ: PROFILE TRANSVERSALE	
Verificat	Inq. CRISTIAN CAITA		V6	Plansa nr. 6.2	