

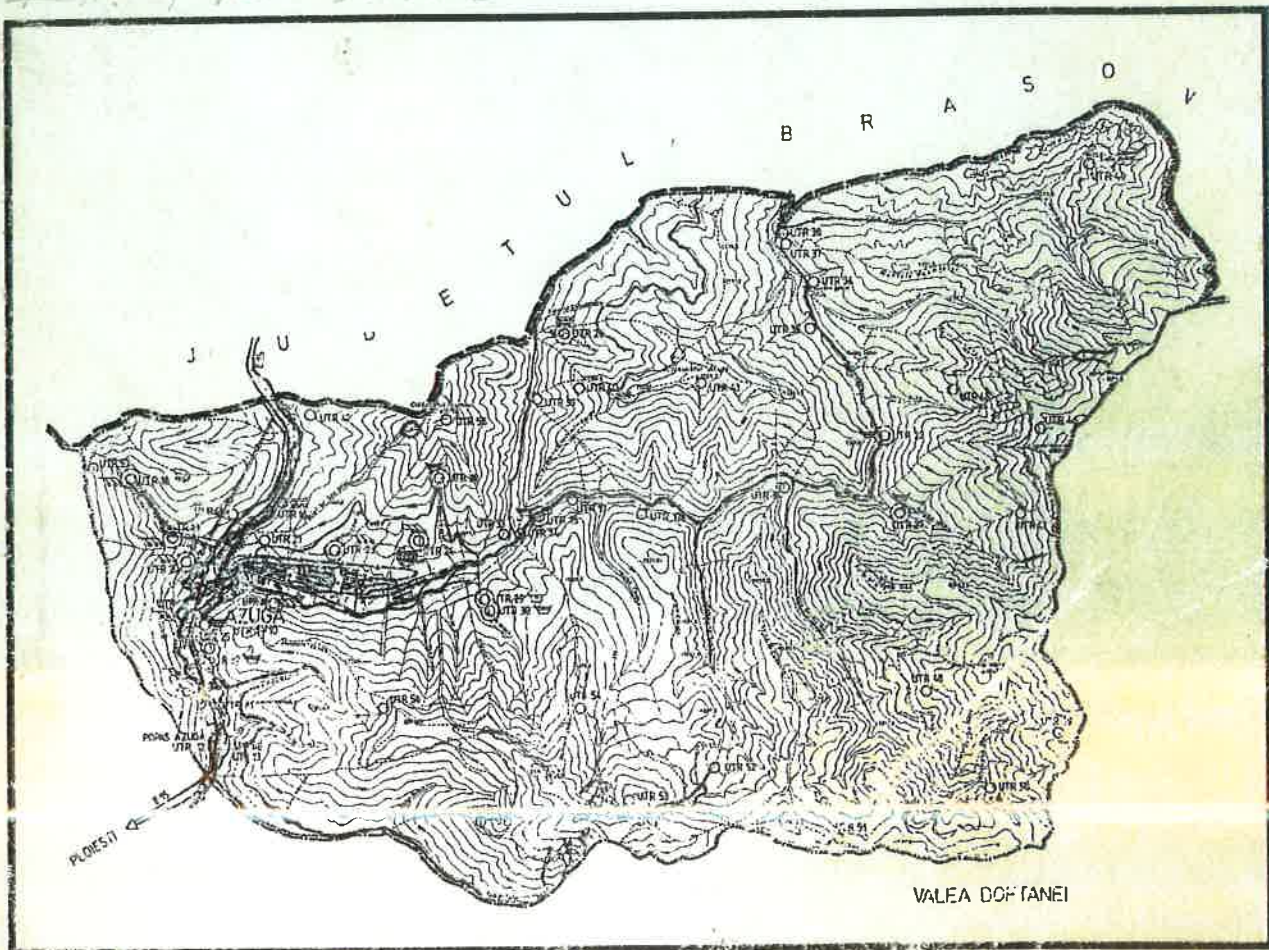
consproiect S.A.



PLOIEȘTI ROMÂNIA
CONSULTING • PROIECTARE • CONSTRUCȚII

STRADA MARAMUREȘ Nr.12 PLOIEȘTI 2000 Tel. 044-122.635 141.861 123.373 Fax 044-125.419

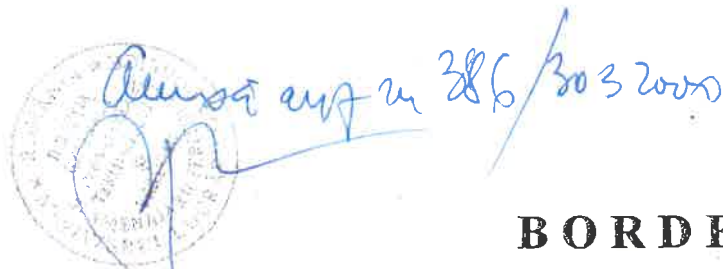
Ex. PRIMĂRIE



PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAS AZUGA

VOLUMUL IV
Regulament local de urbanism



BORDEROU

VOLUMUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7. **C - Zona centrală - U.T.R. 1**
 - 7.1. Capitolul 1 - generalități
 - 7.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională
 - 7.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - 7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri
8. **IS - Zona pentru instituții și servicii de interes general**
 - 8.1. Capitolul 1 - generalități
 - 8.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională
 - 8.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - 8.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

9. LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P + 1, P + 2, P + 4

U.T.R. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

9.1. Capitolul 1 - generalități

9.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională

9.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

9.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

10. I - Zona unităților industriale

10.1. Capitolul 1 - generalități

10.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională

10.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

10.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

10.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

12. P - Zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție

12.1. Capitolul 1 - generalități

12.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională

12.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

12.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

13. GC - Zona de gospodărie comunală

13.1. Capitolul 1 - generalități

13.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională

13.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 13.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 13.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 13.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
14. **TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară**
- 14.1. Capitolul 1 - generalități
 - 14.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională
 - 14.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - 14.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
15. **CC - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente**
- 15.1. Capitolul 1 - generalități
 - 15.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională
 - 15.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - 15.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 15.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 15.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
16. **TA - Zona terenuri aflate permanent sub ape**
- 16.1. Capitolul 1 - generalități
 - 16.2. Capitolul 2 - utilizare funcțională
 - 16.3. Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - 16.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 16.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 50 / 1991**.

1.4. Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția generală care a stat la baza "**Planului Urbanistic General al Orașului AZUGA**", aprobat cu nr..... din.....199... , determină modificarea P.U.G., conform legii.

1.5. Modificarea "**Regulamentului local de urbanism al Orașului AZUGA**" se va face numai în spiritul prevederilor **Regulamentului General de Urbanism**; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării "**Regulamentului Local de Urbanism al Orașului AZUGA**" au stat în principal: **Legea nr. 50 / 1991**, republicată în 1996 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și **H.G.R. nr. 525 / 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Codul Civil art. 610 - 616, art. 622 alin. 2.;
- Legea nr.18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 41 / 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea apelor nr. 107 / 1996;
- Ordinul 536 / 1997 pentru aprobarea normelor de igienă;
- Ordonanța nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2.2. "**Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Azuga**" detaliază prevederile **R.G.U.** și respectă prevederile **Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova nr. 264 - Urbanproiect 1995**.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Azuga cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

3.2. Intravilanul este format din suprafețele de teren ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ. Intravilanul orașului Azuga este alcătuit dintr-o singură localitate și 49 unități teritoriale de referință amplasate în teritoriul administrativ.

Intravilanul figurat în planșa nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință** a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**; pe baza acestei zonificări se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară pe un anumit teritoriu al localității, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Acestea au criterii specifice de folosință a terenurilor și sunt localizate teritorial în planșa desemnată având indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în **Regulamentul Local** și corelați cu anexa nr. 2 la R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin **Regulamentul Local** și cu anexa nr. 1 din R.G.U.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în **art.6 - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**.

3.4. Împărțirea teritoriului în **unități teritoriale de referință (U.T.R.)** este prezentată în planșa nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu; **U.T.R.**-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, ape, limite de proprietate etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

3.5. Teritoriul orașului Azuga este alcătuit din 59 **U.T.R.**-uri, astfel: orașul Azuga constituit din 10 **U.T.R.**-uri și încă 49 **U.T.R.**-uri amplasate în teritoriul administrativ reprezentând cimitire, stații de epurare, spital, captări de apă, cabane de vânătoare și stâne.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile forestiere și agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3. din R.G.U. În conformitate cu prevederile Legilor nr. 26/1996 și nr. 18/1991 corelate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, pe terenurile silvice și agricole extravilane pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților silvice și agricole: adăposturi pentru animale (saivane) și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor, etc. Terenurile forestiere și agricole din extravilan sunt evidențiate în planul nr. 1/4 - **Încadrare în teritoriul administrativ**; suprafața agricolă reprezintă 22,18% din suprafața teritoriului administrativ de 8304 ha și se prezintă astfel:

S. TOTALĂ (ha)	din care:				
agricol	arabil	pășuni	fânețe	vii	livezi
1842,0	6,0	1783,0	53,0	0,0	0,0

Suprafața fondului forestier este de 6304 ha și reprezintă 75,92% din totalul teritoriului administrativ.

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs în 1991 și care a fost preluată în actuala documentație la care se adaugă extinderea solicitată în 1997. Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, de detaliu, reparcelări, după caz) condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor forestiere și agricole din intravilan, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U.; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**.

Intravilanul constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale, conform Legii nr. 69 / 1991.

Intravilanul existent este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se daugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea dezvoltării pentru care autoritățile publice locale își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare, conform art. 4.1.

Scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren agricol cuprinse în intravilan nu se vor putea face decât pe baza avizului O.C.O.T. Condiția enunțată va fi evidențiată la eliberarea certificatelor de urbanism care vizează amplasarea unor construcții sau amenajări pe terenuri aflate în folosință agricolă.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din R.G.U. în condițiile respectării Legii nr. 26 / 1996 - Codul silvic, corelată cu Legea nr. 60 / 1991.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U.; resursele de apă sunt puse în evidență în planșa nr. 1 / 4 - **Încadrare în teritoriul administrativ** și planșa nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**; nu au fost prevăzute zone construibile care să afecteze cursurile de apă și s-a prevăzut zona de protecție de 15 m față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Legii 107 / 1996 precum și HGR nr. 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele naturale protejate indicate în planșa 1 / 4 A 44252 - 9820 **Încadrare în teritoriul administrativ** se realizează în condițiile prevederilor art. 8 din R.G.U.

Cele 8 rezervații naturale existente în teritoriul administrativ vor fi protejate prin:

- realizarea unei împrejmuiri cu înălțime de minim 2 m, materializarea pe teren a limitelor rezervațiilor;
- instalarea unui punct de pază la intrarea în rezervație;
- instalarea unui panou în care se va specifica denumirea și tipul rezervației.

Orice intervenție în perimetrul rezervațiilor se va face numai cu avizul Comisiei Monumentelor Naturii.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art. 9 din R.G.U.; zonele protejate sunt prezentate în planșa nr. 3 / 4 - **Plan Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**.

Regimul de construire este reglementat prin aviz al Ministerului Culturii în întreaga zonă de protecție delimitată. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

4.8. Hotărârea de delimitare a zonelor de protecție sanitară, precum și a celor expuse la riscuri naturale (R.G.U. art. 10) se emite pe baza studiilor geotehnice și a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei și cu avizul organelor de specialitate ale Administrației publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN / 08.07.1997 și MAPPM nr. 1555 / 10 / 11.07.1997 privind planurile județene de apărare împotriva dezastrelor).

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din R.G.U.

În orașul Azuga au fost identificate terenuri inundabile care necesită amenajări pentru îndepărtarea apelor. Zonele sunt identificate în planșa 1 / 1 GH 1015 - 9820 Plan cu raionarea geotehnică.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru rețelele magistrale: de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de utilitate publică, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din R.G.U.; aceste zone sunt puse în evidență în cadrul planșelor 3 / 4 - Reglementari și Unități Teritoriale de Referință și A.C 3417 - 9820 - Rețele alimentare cu apă și canalizare, I.T. 14948 - 9820 - Reglementări rețele gaze, termice și electrice.

Riscurile tehnologice sunt determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a apelor, aerului sau solului; sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al Ministerului Industriilor, Ministerului Agriculturii și Alimentației, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Transporturilor, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului de Interne.

Toate unitățile se vor încadra în programul de conformare întocmit împreună cu Agenția Teritorială de Protecția Mediului și vor funcționa conform "Autorizației de mediu".

5.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de risc tehnologic se face pe baza art. 12 din R.G.U. numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale care vor stabili zona de protecție și servituțile de utilizare a terenurilor, precum și după obținerea acordului sau autorizației de mediu, avizelor sanitare, autorizațiilor de funcționare etc. Lista acestora se stabilește în conformitate cu prevederile art. 12 din R.G.U.

Distanțele de protecție între clădirile cu risc tehnologic și zonele construite se stabilesc prin norme sanitare; protecția se face împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului, poluării apei, solului, aerului.

Servituțile de utilitate publică instituie restricții de utilizare a terenurilor pentru lucrări de utilitate publică.

5.4. Autorizarea executării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.; acestea sunt prezentate în planurile nr. A.C 3417 - 9820 - Rețele alimentare cu apă și canalizare, I.T. 14948 - 9820 - Reglementări rețele gaze, termice și electrice și constă în lucrări de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, racorduri la rețele majore etc., care se asigură de regulă de bugetul local. Zonele de protecție precum și servituțile de utilizare a terenurilor pentru zonele respective se stabilesc de către deținătorii de rețele, pe baza normelor tehnologice și sunt menționate în avizele documentației P.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. Autorizarea construcțiilor se face cu condi-

ția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în conformitate cu prevederile art. 15 din R.G.U. - anexa 7.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a înaltat servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U.; acestea sunt prezentate în planul nr. 4 / 4 - Obiective de utilitate publică. Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform listei anexe.

5.5. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se fac în condițiile respectării prevederilor art. 18 din R.G.U. și sunt prezentate în planul 1 / 1 D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.

5.6. Construcțiile de orice fel se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

5.7. Se vor materializa pe teren limitele incintelor rezervațiilor naturale iar orice intervenție în cadrul rezervațiilor se va face numai cu acordul Comisiei Monumentelor Naturii.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism sunt puse în evidență în planșele nr. 3 / 4 A 44254 - 9820 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință ale P.U.G. și planșele desenate de la punctul V ale prezentei documentații, cuprinzând Unitățile Teritoriale de Referință.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

6.3. Orașul Azuga are următoarele zone și subzone:

- C - ZONA CENTRALĂ

- LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2, P+4

subzone : Lm - predominant rezidențială cu clădiri P, P+1 etaje;
LM - predominant rezidențială cu clădiri P+2 - P+4 etaje;
Lp - predominant rezidențială cu restricții pentru protecția monumentelor de arhitectură;
LT - predominant turistică cu clădiri P ÷ P + 4 etaje.

- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone : ISa - construcții administrative;
ISm - monumente istorice de arhitectură;
ISi - construcții de învățământ;

ISc - construcții de cultură;
ISct - construcții de cult;
ISs - construcții de sănătate;
IScm - construcții comerciale;
ISex - construcții complexe;
ISt - construcții turistice.

• **I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

subzone : Ia - industrie alimentară;
It - industrie textilă;
Im - industrie metalurgică;
Imn - industrie de produse din minerale nemetalice.

• **P - ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE**

subzone : Pp - parcuri;
Ps - amenajări sportive;
Ppp - perdele de protecție;
Pa - plantații aliniament de-a lungul străzilor.

• **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

subzone : GCc - cimitire;
GCs - salubritate;
GCe - amenajări edilitare.

• **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**

subzone: TEa - alimentare cu apă;
TEg - alimentare gaze naturale.

• **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

subzone : Cr - căi rutiere;
Cf - căi ferate.

• **TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

subzone : TAp - râuri, pârâuri.

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. C - ZONA CENTRALĂ - U.T.R. I

7.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

ART. 1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- nu este cazul.

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe compusă din:

- instituții publice de interes general, cu regim mic de înălțime;
- instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de înălțime (predominant P - P+2 etaje).

ART. 3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime;
- locuințe în bloc - P+4 etaje;
- servicii profesionale, sociale și personale,
- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transport.

7.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALĂ

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

- instituții publice de interes general;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- comerț;
- activități nepoluante.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția obținerii și a avizului privind protejarea impusă (sanitară, protecția monumentelor, zona C.F., DN);
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă și limitei de protecție față de rețelele tehnico-edilitare.

ART. 6. Interdicții temporare:

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

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de protecție sanitară și ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește producția gospodăriilor individuale;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);

- amenajări provizorii sau chioșcui pe domeniul public.

7.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct., pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează **Anexei nr. 3 la R.G.U.**, astfel:
 - pentru construcții administrative și financiar-bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine);
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est ;
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin **P.U.G.**, pl. nr. **D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.**

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- se va respecta **Art. 20 din R.G.U.**;
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A.- S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART. 12 și 13. Amplasarea față de aeroporturi și frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

- **aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- **regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri etc.);
- în general va fi respectata regula stabilirii înalțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H < D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

- se va respecta regiunea de aliniere prezentat în prospectul străzilor astfel, distanțele de protecție stabilite de 5 m. pentru locuințe și 5 - 7 m., cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice.

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând art. 24 din R.G.U.;
- suprafața minimă a unei parcele pentru locuințe este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții amplasate izolat sau cuplate; iar pentru celelalte funcțiuni conform P.U.D.;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m., pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3m.);
- retragerea față de limite va fi de min. 1,90 m., (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

- se respectă art. 25 și anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

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

ART. 17. Accese pietonale:

- se va respecta art. 26 din R.G.U.;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi - plan nr. D.P. 9916 - 9820 - **Căi de comunicație și transport**;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (**Codul Civil, art. 616**) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conform. cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U.;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - **asigurarea unei distanțe minime de 30 m. între sursele de alimentare cu apă** - precum și prevederile **Codului Civil (art. 610)**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile **art. 28 din R.G.U.**;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10 / 1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare.

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor **art. 29 al R.G.U.**;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publică**, ce aparțin statului sau unităților administrative - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;
- vezi și **capitolul 14 - " T E - Zonă de echipare tehnico-edilitară "**.

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile **art. 30 din R.G.U.**;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi și condițiile de realizare de rețele - **capitolul 7.3.1. art. 14 și art. 15**;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și **capitolul 7.3.3. art. 18 și art. 19**;
 - forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi capitolul 7.1. art.2):
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu sau re-parcelări, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile P.U.G.;
- pentru funcțiuni complementare (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru restabilirea parcelării;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art. 31 din R.G.U.;
- se va corela cu reglementările privind CUT pentru U.T.R.-ul respectiv;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi capitolul 7.1. art. 2) se va accepta un regim de înălțime de maxim P + 4E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;
- pentru locuințe se va accepta un regim de P, P + 3E, în mod excepțional P + 4, cu condițiile de la punctul precedent;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P + 1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii - Direcția Monumentelor Istorice.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele de protecție a monumentelor autorizarea se va face numai după obținerea avizului Ministerului Culturii - Direcția Monumentelor Istorice;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50 / 1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:
 - conformarea construcțiilor, volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, décroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - materialele de construcție pentru finisaje exterioare (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol - plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului :

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U.;
- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat;
- valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin P.U.G. (vezi plan nr. 3 / 4 - **Reglementări și Unități Teritoriale de Referință**), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. și 2.1.2. din anexa nr. 2 a R.G.U., pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea;
- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la pct. 2.2.1. - cultură, 2.2.2. - învățământ, 2.2.3. - sănătate, 2.2.4. - construcții și amenajări sportive.

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

ART. 25. Parcaje:

- se va respecta art. 33 din R.G.U.;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale - vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132 / 1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art.34 din R.G.U.;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor - vezi plan nr. D.P. 9916 - 9820 - **Căi de comunicație și transport.**

ART. 27. Împrejuriri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.;

- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m. și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejuriri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.

8. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
DE INTERES GENERAL

8.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART. 1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- ISa - constructii administrative (U.T.R. nr.: 1, 4);
- ISm - monumente istorice si arheologice (UTR nr.: 1, 2);
- ISi - constructii invatamant (U.T.R. nr.: 1, 2, 4);
- ISc - constructii de cultura (U.T.R. nr.: 1, 9);
- ISct - constructii de cult (U.T.R. nr.: 1, 7);
- ISS - constructii sanatate (U.T.R. nr.: 1, 13);
- IScm - constructii comerciale (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 4, 12);
- IScx - constructii complexe (U.T.R. nr.: 1, 2);
- ISt - constructii turistice (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

ART. 2. Functiunea dominantă a zonei este: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din:

- institutii publice de interes general, cu regim mic de inaltime (majoritar par-ter);
- institutii publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de inaltime (predo-minant parter).

ART. 3. Functiunile complementare admise :

- activitati productive nepoluante;
- locuinte de servicii.

8.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si personale;
- comert: piata, targ;
- activitati nepoluante si care nu necesita volum mare de transporturi.

ART. 5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la **capitolul 8.2. art.4** in **U.T.R.** nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13 cu conditia obtinerii si a avizului privind protejarea impusa (protectia monumentelor, limita de protectie fata de retelele tehnico-edilitare);
- oricare din functiunile de la **capitolul 8.2. art.4** in **U.T.R.:** 1, 3, 4, 5, 13 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumulari-lor de apa;
- oricare din functiunile de la **capitolul 8.2. art. 4** cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de C.F. si DN in **U.T.R.** nr. 1, 7, 10, 11, 12, 13.

ART. 6. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

ART. 7. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor teh-nico-edilitare;

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

8.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

8.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- se va respecta **Art. 8 / 7. C.** și **Art. 17** și anexa nr. 3 din R.G.U.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., plan nr. D.P. 9916 - 9820 - **Căi de comunicație și transport.**

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- se va respecta **Art. 20** din R.G.U.;
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A.-S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART. 12 și 13. Amplasarea față de aeroporturi și frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

- se va respecta **Art. 14 / 7. C.** din prezentul regulament și **art. 23** din R.G.U.

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând **art. 24** din R.G.U.;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3m.);
- retragerea față de limite va fi de min. 1,90 m. (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

- se respecta **Art. 25** și anexa nr. 4. la R.G.U. și prevederile **Art. 16 / 7. C.** din prezentul regulament.

ART. 17. Accese pietonale :

- se va respecta **art. 26** din R.G.U. și prevederile **Art 17 / 7. C.** din prezentul regulament.

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art.27. al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U. și completările Art. 18 / 7. C. din prezentul regulament;

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. și a Art.19 / 7. C. din prezentul regulament.;

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- vezi și **capitolul 14 - "T E - Zona de echipare tehnico-edilitară"** .

8.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. cu completările Art. 21/7.C. din prezentul regulament.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art. 31 din R.G.U.corelat cu reglementările privind CUT pe fiecare U.T.R.;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante, se va accepta un regim de înălțime de maxim P + 4 etaje, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele de arhitectură, nu se va depăși regimul de înălțime de P + 1 etaje, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi).

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- se va completa cu prevederile Art. 23 / 7. C. din prezentul regulament.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului:

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U.

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

ART. 25. Parcaje :

- se va respecta art. 33. din R.G.U.;
- se va completa cu Art. 25 / 7. C. din prezentul regulament.

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art. 34 din R.G.U.;

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6. din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6. din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor - vezi plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta art.35 din R.G.U.;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m. și preferabil transparent și dublate de gard viu.

9. LM - ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P + 1, P + 2, P + 4
U.T.R. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

9.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Lm - predominant rezidențială cu clădiri P, P+1 (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7);
- LM - predominant rezidențială cu clădiri P+2 ÷ P+4 (U.T.R. nr.: 1, 4, 5, 6);
- Lp - predominant rezidențială cu restricții pentru protecția monumentelor de arhitectură (U.T.R. nr.: 1, 2);
- LT - predominant turistică cu clădiri P ÷ P+4 etaje (U.T.R. nr.: 5 și 6).

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

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime, și locuințe în bloc cu regim de înălțime P+2 ÷ P+4 etaje și zonă turistică.

ART. 3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- dotări turistice;
- activități nepoluante;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime parter și cu condiția respectării Ordinului M.S. nr. 536 / sept. 1997.

9.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- locuințe în blocuri cu regim de înălțime P+2 ÷ P+4 etaje;
- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- obiective turistice;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- comerț;
- activități nepoluante, conform Ordinului M.S. 536 / sept. 1997 - art. 4 și care nu necesită volum mare de transporturi;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P + 1 etaj, în condițiile respectării Ordinului M.S. 536 / sept. 1997 - art. 16.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului O.C.O.T. pentru scoatere din circuitul agricol;
- dotările turistice amplasate pe terenuri aparținând fondului forestier cu respectarea legii nr. 26 / 1996 Art. 54 și 55;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în U.T.R. nr.: 12 - Lp cu condiția obținerii și a avizului privind protejarea impusă la monumentele de arhitectură;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 6, 7, 8 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară și obținerii și a avizului privind protejarea impusă;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în U.T.R. nr. 1 și 7 cu condiția respectării zonelor de protecție stabilite de Ordonanța 43 / august 1997 și Art. 18 și 20 din R.G.U.

ART. 6. Interdicții temporare:

- orice din existența în localitățile de intervenție cu suprafață de P + 3 ha, admise în U.T.R. nr. 5, 6 până la elaburarea și aprobarea P.U.Z. sau P.U.D.;
- orice din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora în U.T.R. nr. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 și 7;
- orice construcție cu regim mai mare de P + 3 până la aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- orice construcții în zone posibil inundabile din U.T.R. nr. 1 și 3 până la realizarea protecției malurilor pe baza unei documentații aprobate pe baza normelor;
- orice construcție în U.T.R. nr. 6 înainte de executarea lucrărilor de regularizarea torențiilor pe baza unor studii de specialitate.

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară;
- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare și a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în zonele cu restricție și de servitute instituite;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art. 30 din R.G.U. (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

9.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

9.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. - 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale P.U.Z. sau P.U.D. prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire;
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr. 3 la R.G.U.;
- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., plan nr. 1/2017 D.P. 9916 - D370 - Căi de circulație și amenajare urbană și indicații din planșele U.T.R.

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- se va respecta Art. 20 din R.G.U.;
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART. 12 și 13. Amplasarea față de aeroporturi, frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (acul străzii, limita trotuarului, împrejuriri etc.);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3 - 5 m. pentru locuințe și peste 5m. - cu posibilitatea realizării unor retrageri sau acuaruri - în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând art. 24 din R.G.U.;
- suprafața minimă a unei parcele să fie de minim 150 mp pentru locuințele înșiruite și 200 mp pentru cele cuplate sau izolate, iar adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- frontul la stradă a parcelelor să fie de minimum 3 m pentru locuințele înșiruite și 12 m pentru cele cuplate sau izolate;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regula în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \text{min. } 3,0 \text{ m.}$);
- distanța minimă se majorează astfel:

- 4.0 m. în cazul clădirilor construite să se plaseze față de teren a cărui proprietate există o funcție de producție sau servicii;
- 6.0 m. în cazul celor o locuință se completează față de un altă unitate productivă existentă pe parcela vecină;
- retragerea față de limite va fi de min. 1.90 m. (servitutea de vedere) în cazul casei cu ferestre sau balcoane, respectiv 0.9 m. pentru cele fără ferestre și limita proprietății învecinate;
- în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa:
 - în regim izolat;
 - în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - în regim înșiruit (două calcane laterale);
- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, R.U.L. sau P.U.D. care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.
- construcțiile vor fi astfel realizate încât să corespundă prevederilor Legii nr. 10/1995 "Legea privind calitatea în construcții."

9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

- se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U.;
- se respecta anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții de locuințe: art. 4.11 și art. 4.10. în U.T.P. art. 5 și 6),
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m. - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

ART. 17. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U.;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

• pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pe
străzi - plan nr. D.F. 9016 - 9029 - Căi de comunicație și transport și
Anexa II

- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuat în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonal, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art.27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;
- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică (condiționat de aviz F.R.E.) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m între sursele de alimentare cu apă și fose septice - precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți: clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii pu-

- în vederea asigurării tehnologiei necesare funcționării acestora) și a asigurării la necesitatea calității acestor.
- indiferent de forma de finanțare și execuție a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1996 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare - vezi **capitolul 14 - " TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară "**.

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;
- vezi și **capitolul 14 - " TE -Zona de echipare tehnico-edilitară "**.

9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.;
- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - **capitolul 9.3.3 art.14 și art. 15;**
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și **capitolul 9.3.3 art. 18 și art.19;**
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor complementare (vezi **capitolul 9.1. art. 3**):
 - **se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;**
 - **pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile P.U.G. în U.T.R. nr. 5 și 6;**
- pentru funcțiunea dominantă (locuirea conform art. 2):
 - **în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;**

- parcelările în zone protejate de vestite sunt cu avizul organelor locale de stat abilitate conform legii

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art. 31 din R.G.U. corolat cu reglementările privind C.T.R. în fiecare U.T.R.;
- pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (vezi capitolul 3 - art. 3) se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P+3 etaje, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;
- pentru locuințe se va accepta un regim de P + P+2 etaje, pentru locuințe individuale și P+2+ P+4 etaje pentru locuințele în blocuri, cu condițiile de la punctul precedent;
- în zone de protecție instituită pentru monumentele de arhitectură nu se va depăși regimul de înălțime de P + 1, cu avizul forurilor autorizate - Direcția Monumentelor Istorice a Județului Prahova - sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele:
 - **conformarea** construcțiilor, volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decorațiunile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - **materialele** de construcție pentru finisaje exterioare (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - **conformarea și amplasarea golurilor** (usi, ferestre) pe fațade, raportul plin - gol (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - **culorile ansamblului și ale detaliilor** pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - **împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului :

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U.;

- invocarea de construcție parțială (POT) se primește raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestui raport în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin POT (vezi plan nr. 3/4 Regulamentari și U.T.R.), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. și 2.1.2. din anexa nr. 3 din R.G.U., pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea;
- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la pct. 2.2.1. - cultură, 2.2.2. - învățământ, 2.2.3. - sănătate, 2.2.4 - construcții și amenajări sportive.

9.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaie, spații verzi și împrejmuiri

ART. 25. Parcaje :

- se va respecta art. 33 din R.G.U.;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132 / 1995 și anexei nr. 3 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art. 34 din R.G.U.;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15 % din parcelă;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor - vezi plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,20 m și preferabil transparent și dublate de gard viu;
- pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de maxim 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m.

10. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Ia - industrie textilă (U.T.R. nr. 9 - S.C. POSTAV - Azuga);
- Ia - industrie alimentară (U.T.R. nr. 8 și 9 - S.C. - BERE S.A. Azuga);
- Im - industrie metalurgică (U.T.R. nr. 9 - S.C. SENTEREF);
- Imu - industria produse din minerale nemetale (U.T.R. nr. 10 - S.C. STIAZ).

ART. 2. Funcțiunea dominantă este zona pentru unități industriale compusă din întreprinderi industriale.

ART. 3. Funcțiunile complementare:

- zone verzi;
- instituții și servicii complexe.

10.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- activități industriale nepoluante și fără risc tehnologic, conform art.2.;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- spații verzi, plantații de protecție.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- construcții generatoare de riscuri tehnologice, în condițiile respectării Art. 13 din R.G.U. și pe baza obținerii autorizațiilor de funcționare de la forurile autorizate conform legii (autorizație / aviz de mediu, sanitară, etc.);
- oricare din funcțiunile de la art. 4., cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare (Ordinul MS nr. 536 / 1997);
- oricare din funcțiunile de la art. 4., cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă și rețelelor majore.

ART. 6. Interdicții temporare:

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale.

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții în zona perdelelor de protecție propuse;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și distanțele normate față de zona de locuit;
- locuințe și instituții publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor).

10.3. CAPITOLUL 3 - CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

10.3.1. Reguli de amplasare si reglementari aplicabile obligatorii

- ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni, conformează anexei nr. 3, la R.G.U. conținute cu normele specifice.
- ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:
- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.D., plan nr. 20/9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport și 2 / A A 45254 - 9400 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință.
- ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:
- nu este cazul.
- ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:
- se va respecta art. 20 din R.G.U.;
 - orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în imediata se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.
- ART. 12, 13. Amplasarea față de aeroporturi, frontiera de stat:
- nu este cazul.
- ART. 14. Amplasarea față de aliniament:
- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice de detaliu în cadrul cărora se vor respecta principiile determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, noxiității)
- ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:
- se face respectând art. 24 din R.G.U.;
 - dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa: autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui P.U.D., studiu urbanistic necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită;
 - pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
 - distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3m.);
 - retragerea față de limitele laterale - conform aliniat precedent.

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- ART. 16. Accese carosabile:
- se respectă anexa nr. 4, la R.G.U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componente și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu.
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
 - caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
 - accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
 - numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar;
 - parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

ART. 17. Accese pietonale:

- se va respecta art. 26 din R.G.U.;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi - pl. nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art. 27. al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U.;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - marească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- vezi și capitolul 14 - "TE - Zona de echipare tehnico-edilitară".

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;

- vezi și capitolul 14 - "TE - Zone de echipare tehnico-edilitară".

10.3.4. Reguli de servitute în terenuri și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare :

- se vor respecta prevederile art. 20, din R.G.U.;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - art.14 și 15, din R.G.U.;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art. 14 și 15 din R.G.U.;
 - forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor dominante (vezi art. 2):
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile P.U.G.;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art. 31, din R.G.U., conform necesităților tehnice sau normelor specifice;
- pentru clădirile aparținând funcției dominante (vezi art. 2) se va accepta un regim de înălțime de P + 3 etaje, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevazute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism,
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 30 / 1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;
- se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.).

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului:

- se va respecta art. 15, și anexa nr. 2 din R.G.U., pct. 2.1.6.;

- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisiți, determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară și de protecție a mediului.

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

ART. 25. Parcaje:

- se va respecta art. 33 din R.G.U. și Anexa nr. 5;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa nr. 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132 / 1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.;
- utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN cât și a tuturor străzilor din oraș;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art. 34 din R.G.U.;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor - vezi plan nr. D.P. 9916 - 9820 - **Căi de comunicație și transport**, precum și a zonelor perimetrare plantate stabilite prin studiul de impact dar nu mai mici de 10 m, la limita zonei funcționale.

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.;
- pentru funcțiunea dominantă, conform necesității de securitate;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu, iar limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejuriri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m.

Anexa nr. 11 286 303 2023



12. ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE

12.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- P - parcuri (U.T.R. nr.: 1, 3)
- Ps - amenajări sportive (UTR nr. 4);
- Pa - plantații de aliniament de-a lungul străzilor (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6 și 7);
- Pp - perdele de protecție unitați agricole și industriale (UTR nr.: 8, 9 și 10).

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este zona de spații verzi compusă din: parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție.

ART. 3. Funcțiunile complementare:

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: gradene, tribune, vestiare, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite etc.;
- construcții anexe

12.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă inclusiv dotări aferente,
- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru protecția rețelelor majore.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția existenței unui studiu urbanistic;
- oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția respectării servitutilor impuse, a zonelor de protecție instituite și zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

ART. 6. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise prezentate la art. 2 până la elaborarea obligatorie și aprobarea unui P.U.D.;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit;
- locuințe și instituții publice;
- activități economice.

12.3 CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni să conformează anexa nr. 3 la R.G.U.;
- ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:
- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.
- ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:
- nu este cazul.
- ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:
- se va respecta Art. 20 din R.G.U.;
 - orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.
- ART. 12 și 13. Amplasarea față de aeroporturi, frontiera de stat:
- nu este cazul.
- ART. 14. Amplasarea față de aliniament:
- se va respectă regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor - plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.
- ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:
- se face respectând art. 24 din R.G.U.;

12.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- ART. 16. Accese carosabile:
- se respectă anexa nr. 4. la R.G.U.;
- ART. 17. Accese pietonale:
- se va respectă art.26 din R.G.U.;
 - toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
 - căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi - plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport.
 - accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
 - accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
 - la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pi-

- toni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art. 27 al R.G.U. corelat cu art. 13 din R.G.U.;

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- vezi și capitolul 14 - " T E - Zona de echipare tehnico-edilitară ".

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- vezi ART. 20 / 7. C. din prezentul regulament.

12.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art. 30. din R.G.U.;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- pentru construcții aferente parcurilor = 10 m;
- pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere = conform necesităților funcționale, cu condiția respectării valorii minime a CUT, specificată pe U.T.R.-ul respectiv.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- vezi și completările Art. 23 / 7. C. din prezentul regulament.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului:

- pentru funcțiunea dominantă, conform normelor specifice;
- pentru funcțiuni complementare, se va respecta art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

ART. 25. Parcaje:

- se va respecta art. 33 din R.G.U.;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele funcțiuni care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa nr. 4. din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spațiu verde ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132 / 1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza construcții de garaje;

ART. 26. Spații verzi.

- se va respecta art. 34 din R.G.U. corelat cu Legea 137 / 1998 privind protecția mediului;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului; corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- în vecinătatea monumentelor de arhitectură, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă; în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități;
- este obligatorie realizarea plantațiilor de aliniament de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor - vezi plan nr. **D.P. 9916 - 9826 - Căi de comunicație și transport**, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei funcționale din cadrul incintelor industriale;

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta **art. 35 din R.G.U.**;
- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.



Consiliul Local al Municipiului București
386303.2021

13. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

13.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- GCc - cimitire (U.T.R. nr.: 11 și 16);
- GCs - salubritate (U.T.R. nr.: 10);
- GCe - stație epurare (U.T.R. nr.: 10).

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este: salubritate, colectarea și depozitarea deșeurilor, epurare ape uzate.

ART. 3. Funcțiunile complementare nu sunt admise.

13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- cimitire, cu amenajări și construcții aferente;
- construcții, instalații și amenajări pentru gospodărie comunală;
- depozitarea deșeurilor.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din utilizările de la art. 4. cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite;
- oricare din funcțiunile de la art. 4. cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform Norme Speciale nr. 101 / 10 apr. 1997, Legea 107 / 1996 și Ordin MS nr. 536 / 1997.

ART. 6. Interdicții temporare:

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

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție, conform art. 6.;
- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin P.U.G.

13.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

13.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- nu e cazul.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport și 3 / 4 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință.

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- se va respecta art. 20 din R.G.U.;

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a unei structuri feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor

ART. 12, 13. Amplasarea față de aeroporturi, frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru U.T.R.-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând art. 24 din R.G.U.;
- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;
- se vor respecta normele de igienă prevăzute în Ordinul MS nr. 536 / 1997 precum și cele specifice

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

- stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public.

ART. 17. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U.

13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art. 27, corelat cu art. 13 din R.G.U.;

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- vezi și **capitolul 14 " T E - Zona de echipare tehnico-edilitară "**.

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;
- vezi și **capitolul 14 " T E - Zona de echipare tehnico-edilitară "**.

13.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- conform prevederilor proiectelor de specialitate;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - art. 14 și art. 15. din R.G.U.;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare: vezi și art. 14 și 15. din R.G.U.;
 - forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art. 31 din R.G.U.;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art. 2) se va accenta un regim de înălțime, determinat de funcțiune și necesități tehnologice numai pe baza unui studiu de specialitate.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului :

- în conformitate cu art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.
- conform procentului stabilit prin studiul de fezabilitate.

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

ART. 25. Parcaje:

- se va respecta art. 33 din R.G.U.;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132 / 1993 și Anexei nr. 5 din R.G.U.

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art. 34 din R.G.U.;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă.

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.;
- împrejmuirile vor fi decorative sau tehnologice funcție de situație cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

14. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

14.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- TE - rețele tehnico-edilitare (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 5, 6, 7 și 13);
- TEa - alimentare cu apă (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 5, 6, 7 și 13);
- TEg - alimentare cu gaze naturale (U.T.R. nr.: 1, 12, 13).

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

ZONA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ESTE REPREZENTATĂ DE ZONA FUNCȚIONALĂ LA CARE SE ADAUGĂ ZONA DE PROTECȚIE STABILITĂ DE DEȚINĂTORI CONFORM NORMELOR TEHNOLOGICE, PENTRU CARE SE INSTITUIE SERVICIILE DE CONSTRUIBILITATE ȘI DE UTILIZARE A TERENURILOR.

ART. 3. Funcțiunile complementare nu sunt admise.

14.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art.4. cu condiția respectării zoneilor de protecție
- autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4. se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în condițiile legii.

ART. 6. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise până la asigurarea accesului carosabil.

ART. 7. Interdicții permanente:

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

14.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

14.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- nu e cazul.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport și 3 / 4 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință.

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.

- se va respecta art. 20 din R.G.U.;

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. + S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART. 12, 13. Amplasarea față de aeroporturi și frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

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

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând art. 26 din R.G.U.;

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

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

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

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă;

ART. 17. Accese pietonale:

- se va respecta art. 26 din R.G.U.;

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

14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnică edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu art. 27, corelat cu art. 13 din R.G.U.;

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

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

• realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între surse de alimentare cu apă** - precum și prevederile **Codului Civil (art. 610)**;

• în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin

contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

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

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți. clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publică**, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;
- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere se fac conform art. 16. și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- conform cerințelor tehnologice și normelor specifice;

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;
- în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului :

- conform normelor specifice.

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

ART. 25. Parcaje:

- se va respecta art. 33 din R.G.U.

ART. 26. Spații verzi:

- se va respecta art. 34 din R.G.U.;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă, în zona de protecție severă normată sau cea sanitară.

ART. 27. Împrejmuiri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.;
- împrejmuirile vor avea o înălțime determinată de rațiuni de securitatea exploataării și vor fi preferabil transparente și dublate de gard viu.

15. CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

15.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

ART. 1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Cr - cai rutiere (U.T.R. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13);
- Cf - cai feroviare (U.T.R. nr.: 1, 9, 10).

ART. 2. Functiunea dominantă a zonei este de: constructii și amenajări pentru: cai de comunicatii rutiere și feroviare.

ZONA DRUMULUI ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE DRUM ȘI DE LUCRĂRILE AFERENTE CONSTITUITĂ DIN AMPREZĂ ȘI CELE DOUĂ FĂȘII LATERALE DE O PARTE ȘI DE ALTA A EI DENUMITE ZONE DE SIGURANȚĂ, LA CARE SE ADAUGĂ ȘI ZONELE DE PROTECȚIE CORESPUNZĂTOARE FIECĂREI CATEGORII DE DRUMURI PUBLICE.

ZONA C.F. - INFRASTRUCTURA ESTE PARTEA UNEI CĂI FERATE ALCATUITĂ DIN TERASAMENTE CU LUCRĂRI DE CONSOLIDARE ȘI PROTECȚIE AFERENTE, PODURI ȘI TUNELURI. ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII ESTE FĂȘIA DE TEREN (INDIFERENT DE PROPRIETAR) CU LĂTIMEA DE 100 m, MĂSURATĂ DE LA LEMTA ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATĂ DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE.

ART. 3. Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art. 18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice și art. 29 din R.G.U. în zona de protecție C.F.

15.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALĂ

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

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- parcajele publice;
- unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale;
- orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor conform art. 2 în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare;
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, coformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță; accesele carosabile și

pietonile la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

ART. 6. Interdicții temporare:

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

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare, plantații;
- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de protecție sanitară și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.G.;
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau intreruperea traficului;
- amplasarea de construcții sau plantații în zona de protecție a infrastructurii C.F. care împiedică vizibilitatea liniei și a semafoarelor feroviare și efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului.

15.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚILOR

15.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:

- nu este cazul.

ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice :

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

Zonele de protecție sunt stabilite de Ordonanța nr. 43 / 28 aug. 1997 privind regimul juridic al drumurilor în funcție de categoria străzii, astfel:

- în afara localităților - fâșii de teren de o parte și de alta a fâșiei de siguranță cu o lățime de:
 - 50 m din ax - la autostradă;
 - 22 m din ax - la DN;
 - 13 m din ax - la drumurile comunale.

Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- în intravilanul localității - lățimea zonei străzii stabilită prin prospecte, în plan nr. D.P. 9916 - 9320 - Căi de comunicație și transport și 3 / 4 - A 44170 - 9787 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință corelat cu prevederile Ordonanței nr. 43 / 1997.

ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- se va respecta art. 20 din R.G.U.;
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART. 12, 13. Amplasarea față de aeroporturi și frontiera de stat:

- nu este cazul.

ART. 14. Amplasarea față de aliniament:

- vor fi respectate prosepctele specificate pentru fiecare U.T.R., determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității);

ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

- se face respectând art. 24 din R.G.U.;
- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate.



15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 16. Accese carosabile:

- se respectă anexa nr. 4 la R.G.U.;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minim;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundăturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m. - trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător.

ART. 17. Accese pietonale:

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

15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu **art. 27.** corelat cu **art. 13** din **R.G.U.**;
- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local:
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică**, beneficiarul construcției se va obliga prin **contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile **art. 28** din **R.G.U.**;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public**;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10 / 1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10 / 1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere se fac conform art. 16 din R.G.U. și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

15.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - art. 14 și art. 15. din R.G.U.;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și art.15. din R.G.U.
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă ca să se țină seama de imaginea prezentată;

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului :

- conform indicațiilor specifice U.T.R., posibil de modificat după necesități tehnologice.

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

ART. 25. Parcaje :

- pentru orice funcțiune se va respecta art. 33 din R.G.U.;

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale - vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2. nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN 1;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact.

ART. 26. Spații verzi:

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte - vezi plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport și 3 / 4 - A 44170 - 9787 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință;
- pentru construcțiile specificate la art. 2. și art. 3., eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15 % din parcelă.

ART. 27. Împrejmuri:

- se va respecta art. 35 din R.G.U.

16. TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

16.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- TA - terenuri aflate permanent sub ape (U.T.R. nr.: 1, 4, 5, 9, 10).

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

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

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

ART. 3. Funcțiunile complementare admise :

- lucrări de poduri și modernizări de poduri;
- lucrări de gospodărire a apelor.

16.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

ART. 5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art. 4. în U.T.R. de la Art. 1. de mai sus, în condițiile respectării art. 7 din R.G.U.;
- oricare din funcțiunile de la art. 4. cu condiția respectării Legii apelor nr. 107 / 1996;
- autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4. se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

ART. 6. Interdicții temporare:

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

ART. 7. Interdicții permanente:

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107 / 1996, anexa 2;
- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la art. 4.;
- delimitarea albiei minore și a zonelor de protecție se realizează de către Regia Autonomă " Apele Române " împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane și se înscrie în registrul cadastral;
- terenurile cuprinse în zonele de protecție pot face, după caz, obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică.

16.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

16.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- ART. 8. Orientarea față de punctele cardinale:
- nu este cazul.
- ART. 9. Amplasarea față de drumurile publice:
- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., plan nr. D.P. 9916 - 9820 - Căi de comunicație și transport și 3 / 4 - Reglementări și Unități Teritoriale de Referință.
- ART. 10. Amplasarea față de căi navigabile:
- nu este cazul.
- ART. 11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:
- se va respecta art. 20 din R.G.U.;
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor
- ART. 12, 13. Amplasarea față de aeroporturi și frontiera de stat:
- nu este cazul.
- ART. 14. Amplasarea față de aliniament:
- se face în condițiile art. 8 (regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construcției și un reper existent: cursurile de apă).
- ART. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:
- conform normelor specifice.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- ART. 16. Accese carosabile:
- se respectă anexa nr. 4 la R.G.U.
- ART. 17. Accese pietonale:
- se va respecta art. 26 din R.G.U.

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- ART. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:
- dacă e cazul, se va face în conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din R.G.U.
- ART. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:
- dacă e cazul, se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.
- ART. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:
- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.

16.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 21. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează).

ART. 22. Înălțimea construcțiilor:

- funcție de specificul lucrării conform proiectului de specialitate.

ART. 23. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.

ART. 24. Procentul de ocupare al terenului:

- nu este cazul.

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

ART. 25. Parcaje :

- nu este cazul.

ART. 26. Spații verzi:

- se vor realiza spații verzi în zonele de protecție instituite numai cu avizul factorilor interesați, conform legii.

ART. 27. Împrejmuiri:

- nu este cazul.













V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

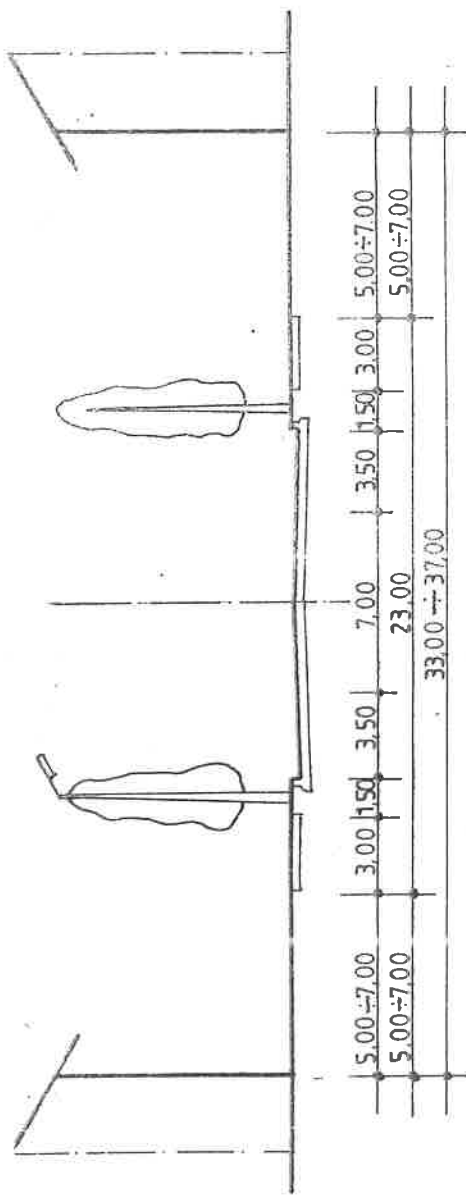
U.T.R.	1 + 10	ORAȘ AZUGA.
U.T.R.	11	CIMITIR.
U.T.R.	12	POPAS AZUGA.
U.T.R.	13	SPITAL ORAȘ AZUGA.
U.T.R.	14	PĂSTRĂVĂRIE + CANTON SILVIC.
U.T.R.	15	CAPTARE APĂ.
U.T.R.	16	CIMITIRUL EROILOR + EXTINDERE CIMITIR ORAȘ.
U.T.R.	17, 17a	CABANĂ FORESTIERĂ + CARIERĂ PIATRĂ.
U.T.R.	18, 19	CAPTARE APĂ VALEA GRECULUI.
U.T.R.	20	CAPTELE APĂ S.C. STIZ.
U.T.R.	21	REZERVOR APĂ ORAȘ.
U.T.R.	22	CAPTARE APĂ VALEA AZUGII.
U.T.R.	23	CAPTARE APĂ BURLACU
U.T.R.	24	CAPTARE APĂ COSTEA
U.T.R.	25	CAPTARE APĂ SORICA
U.T.R.	26	CAPTARE APĂ VALEA CĂRRINARIILOR
U.T.R.	27	CAPTARE APĂ UNGHIA MICĂ
U.T.R.	28	CAPTARE APĂ VALEA GLODULUI
U.T.R.	29, 30	CAPTARE APĂ URECHEA
U.T.R.	31	CAPTARE APĂ INTREPRINDEREA DE ȘAMOTĂ
U.T.R.	32	CAPTARE APĂ INTREPRINDEREA DE POSTAV
U.T.R.	33	CANTON SILVIC LIMBĂȘELU
U.T.R.	34	CABANA VÂNĂTOARE
U.T.R.	35	CABANA FORESTIERĂ
U.T.R.	36	CABANA VÂNĂTOARE SILVICULTURĂ
U.T.R.	37	CABANA TURISTICĂ
U.T.R.	38	CABANA FORESTIERĂ
U.T.R.	39	CABANA FORESTIERĂ LIMBĂȘELU
U.T.R.	40	CABANA FORESTIERĂ
U.T.R.	41	CABANA SILVICĂ VALEA GRECULUI
U.T.R.	42	CABANA SILVICĂ URSU MIC
U.T.R.	43	STÂNA CLĂBUCETUL AZUGII
U.T.R.	44	STÂNA TURCULUI
U.T.R.	45	STÂNA ȘTEVIA
U.T.R.	46	STÂNA NEAMȚULUI
U.T.R.	47	STÂNA UNGHEA MICĂ
U.T.R.	48 + 50	STÂNA UNGHEA MARE
U.T.R.	51	STÂNA CURCUMAZU
U.T.R.	52	STÂNA CEAUȘOAI
U.T.R.	53	STÂNA CAZACU
U.T.R.	54	STÂNA URECHEA
U.T.R.	55	STÂNA DUTCA
U.T.R.	56	STÂNA SORICA
U.T.R.	57	STÂNA MUCHEA LUNGĂ
U.T.R.	58	STÂNA CLĂBUCETUL TAURULUI
U.T.R.	59	PLATFORMĂ GUNOI

LEGENDĂ

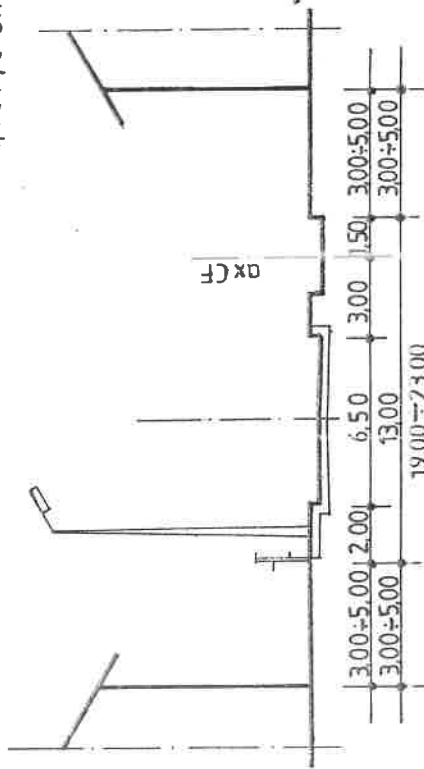


LIMITE

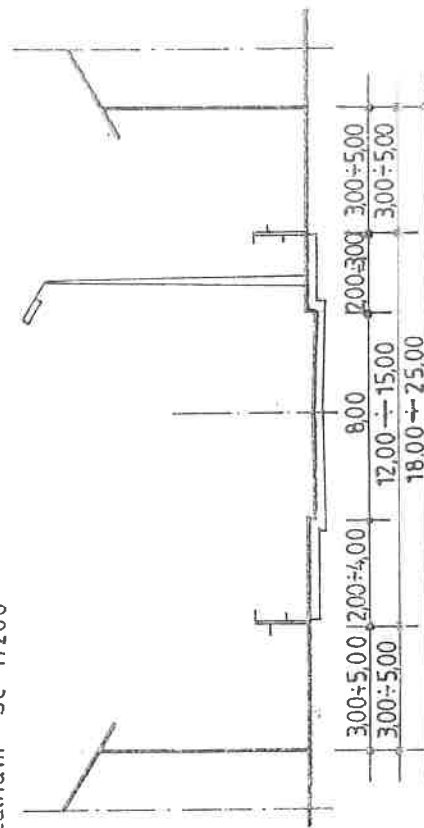
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
-  LIMITA U.T.R.
-  ZONA CENTRALĂ
-  ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P - P + 2, P - P + 4 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONĂ DOTĂRI TURISTICE
-  ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ADIACENTE ZONELOR DE LOCUIT
-  ZONĂ DE LOCUINȚE PROTECȚIE MONUMENT ARHITECTURĂ
-  ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
-  ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
-  ZONĂ PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE
-  ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE
-  ZONĂ PROTECȚIE CURS APĂ
- CR** CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
-  CĂI DE COMUNICAȚIE C.F.
-  LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE C.F.
-  ZONĂ DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
-  ZONĂ CU TERENURI INUNDABILE
-  ZONĂ PROTECȚIE REȚELE



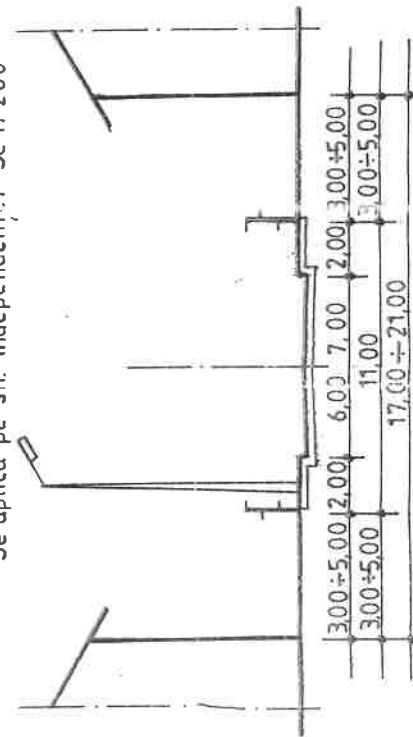
PROFIL TRANSVERSAL TIP 1-1
Se aplica pe DN1 in zona localitatii SC 1/200



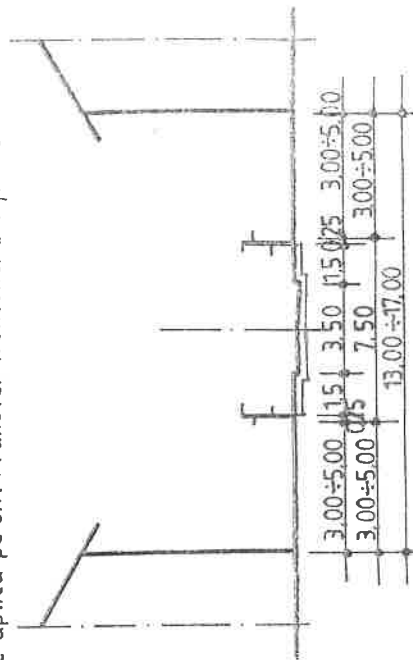
PROFIL TRANSVERSAL TIP 2-2
Se aplica pe str. Independentei SC 1/200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 3-3
Se aplica pe str. Prahovei tronsonul DN1, linii CF



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4-4
Se aplica pe strazile-Ritivoi, Muncii, 24 ianuarie, Valea Azugii, Prahovei, Pietei, 23 August, Traian, Parcului, Florilor, Gospodariei, 30 Decembrie.



PROFIL TRANSVERSAL TIP 5-5
Se aplica pe strazile-Brândușei, M. Eminescu, Căprioarei, Clăbucet.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR 1, 3, 4

ECMGN MEDIAS REG BRASOV

SECTOR AZUGA ISa

UTR 3



UTR 8

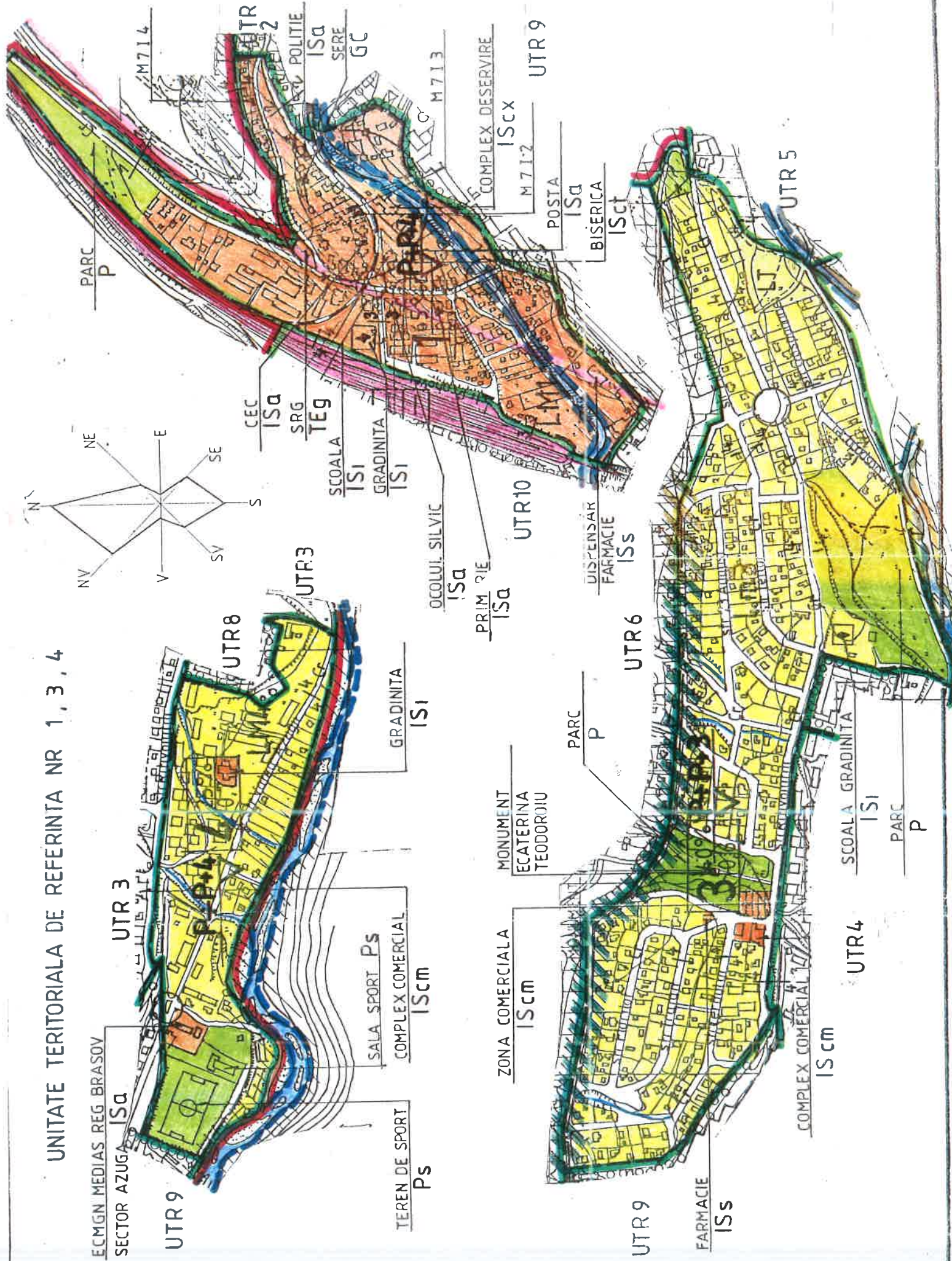
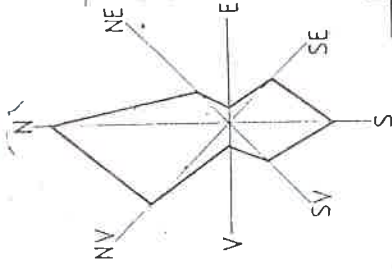
SALA SPORT Ps

COMPLEX COMERCIAL IScm

IScm

GRADINITA ISI

ISI



PARC P

CEC ISa

SRG

TEG

SCOALA ISI

GRADINITA ISI

OCOLUI SILVIC ISa

PRIM RIE ISa

UTR 10

PARC P

UTR 6

DISPENSAR FARMACIE ISS

ISS

MONUMENT ECATERINA TEODOROIU

ZONA COMERCIALA IScm

IScm

UTR 9

FARMACIE ISS

COMPLEX COMERCIAL IScm

IScm

UTR 4

SCOALA GRADINITA ISI

ISI

PARC P

P

COMPLEX DESERVIRE ISCX

M712

POSTA ISa

BISERICA ISct

UTR 9

UTR 5

M714

M713

UTR 2

ISa

SERE

GC

UTR 2

POLITIE

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

ISa

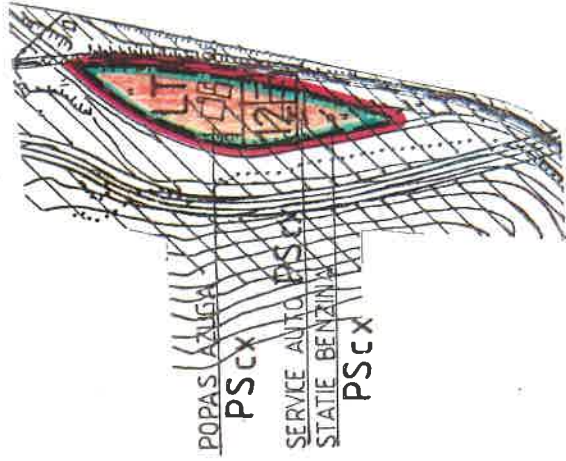
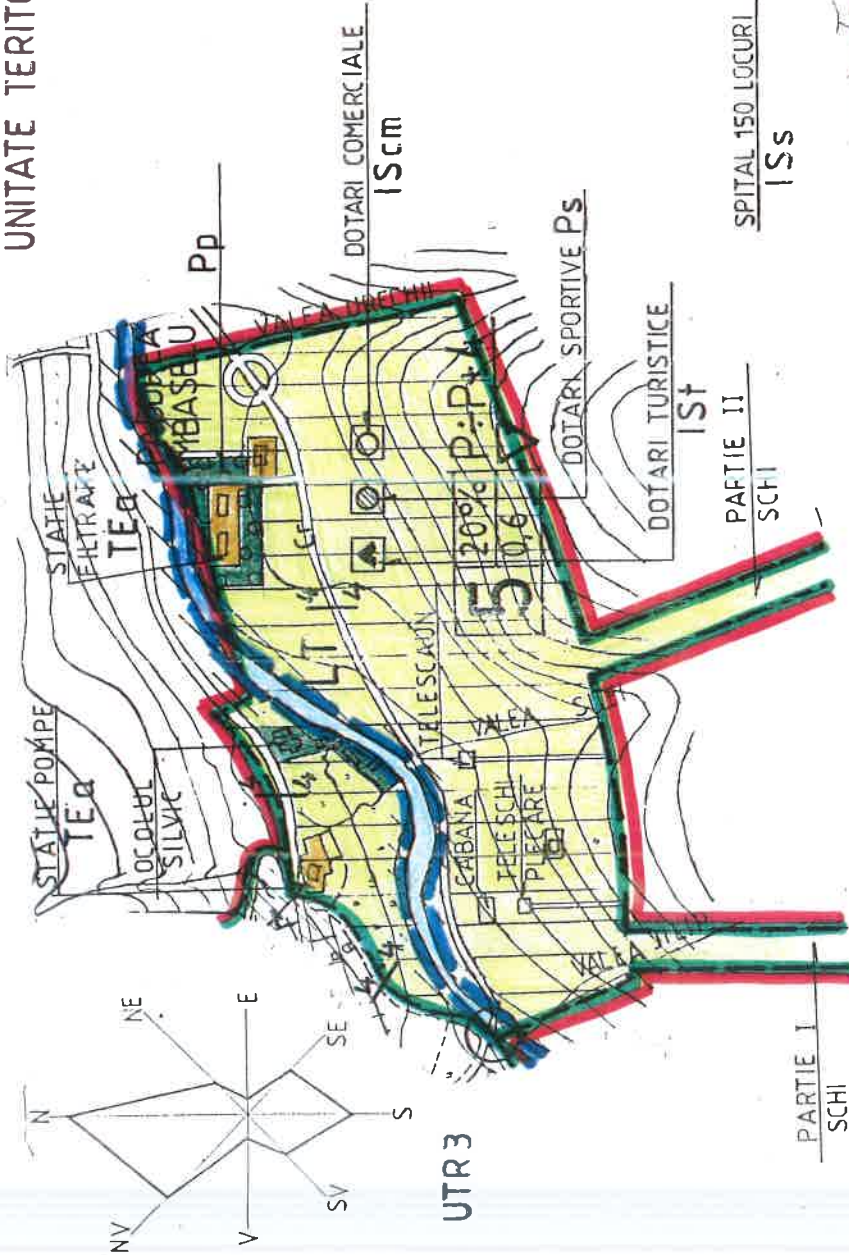
ISa

ISa

ISa

ISa

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR. 5, 6, 12



UTR 3

UTR 2

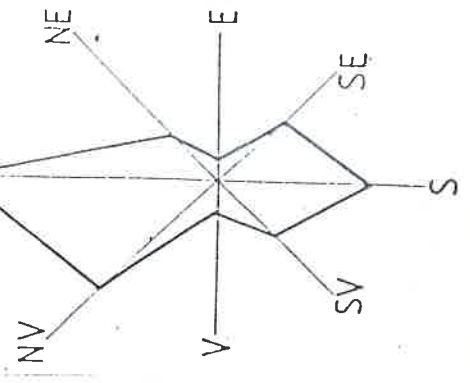
UTR 3

S.C. SINTER REF. S.A.

1m

Pp

UTR 4



SC VINALCOOL S.A.
SECTIA SAMPANIE

Ia

UTR 2

Pp

M7111

SC BERE SA

Ia

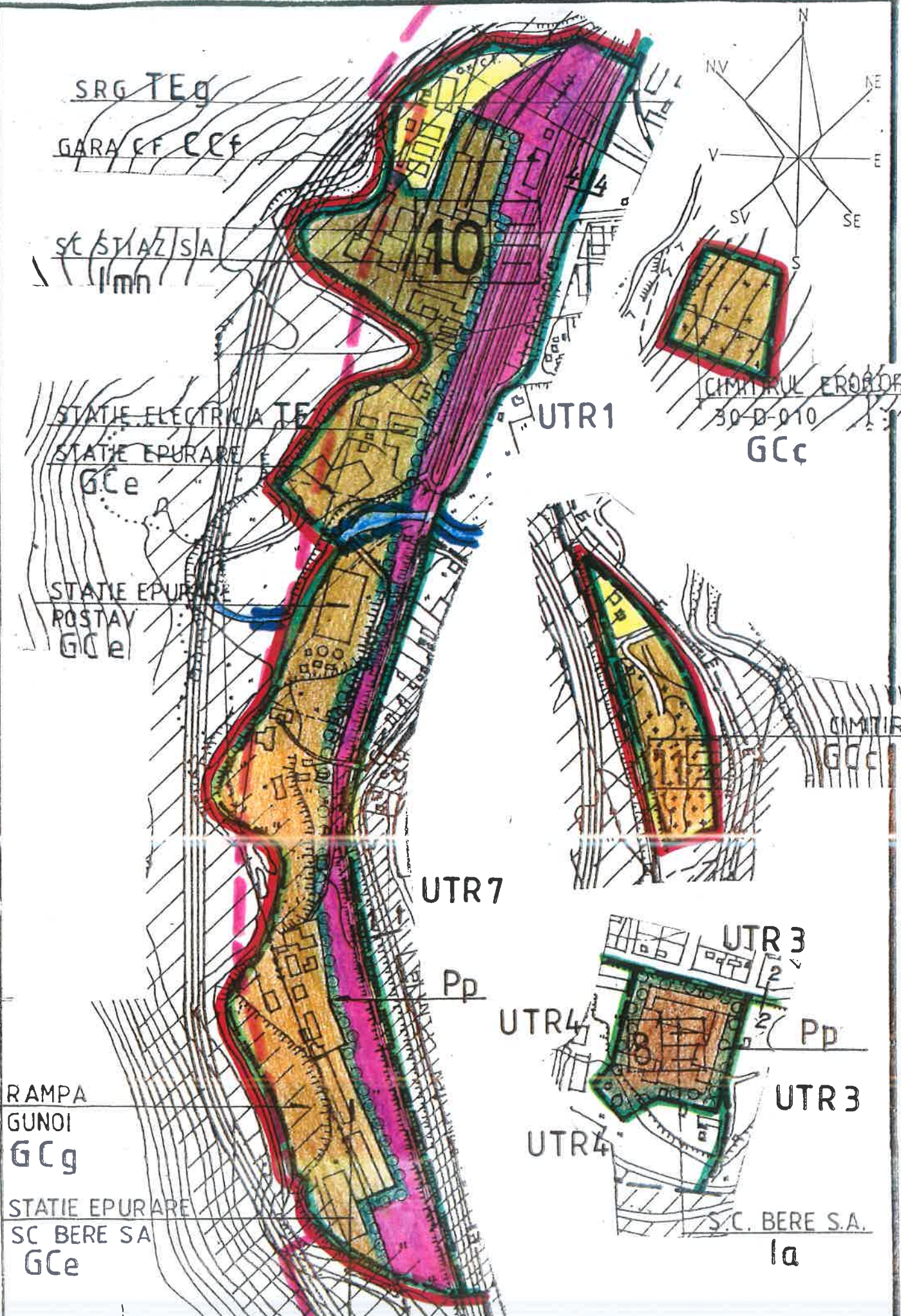
BIBLIOTECA
Isc

INTREPRINDEREA DE POSTAV

It

UTR 1

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR 9



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR 8,10,16

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR 2,7,13

