PROIECT: **Elaborare / actualizare în format GIS a documentelor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană a orașului Urlati, judetul Prahova (PUG) - componenta 1 și elaborare Plan de Mobilitate Urbana Durabila - componenta 2**

SECTIUNEA : # REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **ORAȘUL URLAȚI**

AUTORITATEA CONTRACTANTA: **ORAȘUL URLAȚI**

ADRESA: **ORAȘUL URLAȚI , STR. 23 AUGUST NR. 9**

PROIECTANT GENERAL: **ASOCIEREA SC SIGMA MOBILITY ENGINEERING SRL, SC AREAL DESIGN SRL, SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**
SC AREAL DESIGN SRL

FAZA: **Elaborare propuneri P.U.G.**

NUMAR PROIECT: **16506/25.08.2023**

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PROIECT:	**Elaborare / actualizare în format GIS a documentelor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană a orașului Urlati, judetul Prahova (PUG) - componenta 1 și elaborare Plan de Mobilitate Urbana Durabila - componenta 2**
ETAPA :	**Elaborarea propuneri - PLAN URBANISTIC GENERAL**
SECȚIUNEA :	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - prima versiune**
BENEFICIAR :	**Orașul Urlați**
PROIECTANT GENERAL:	**Asocierea** **SC Sigma Mobility Engineering SRL, SC Areal Design SRL, SC Ugma Landform Concept SRL**
NUMAR PROIECT:	**16506/25.08.2023**

LISTA SEMNATURI

Șef proiect: Urb. Mariana Uglea

Colectiv de elaborare: Urb. Mariana Uglea

Ing. urb. Silviu Cioflec

Urb. Andreea Roman

Aceasta este prima versiune a Planului Urbanistic General al orasului Urlati județul Prahova, versiune ce va suporta modificări la cererea opiniei publice în etapa de informare publică.

Pentru zonele reglementate prin documentații PUZ sau PUD aprobate, valabile la data elaborării prezentei documentații și care și-au făcut efectul în teren, se păstrează reglementările deja aprobate.

Martie 2025

Cuprins

PARTEA I. **DISPOZIȚII GENERALE** 5
Capitolul 1. Prevederi generale **6**
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 6
1.2. Baza legală a elaborării 6
1.3. Domeniu de aplicare 6
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism 7
1.5. Intrarea în vigoare 7
1.6. Reglementarea situațiilor tranzitorii 7
1.7. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință 8
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 9
Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit **10**
2.1. Terenuri agricole în extravilan 10
2.2. Terenuri agricole în intravilan 10
2.3. Suprafețele împădurite 11
2.4. Resursele subsolului 12
2.5. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului 12
2.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 13
2.7. Zone construite protejate 13
2.8. Expunerea la riscuri naturale 17
2.9. 18
Capitolul 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public **19**
3.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor 19
3.2. Condiții specifice urbanistice privind parcelarea 19
3.3. Condiții specifice urbanistice privind reparcelarea 19
3.4. Alte considerații referitoare la parcelare 20
3.5. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor 20
3.6. Reguli cu privire la înălțimea construcțiilor 21
3.7. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor 22
3.8. Reguli cu privire la volumetria construcțiilor 23
Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților 25
Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice 25
3.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică 25
3.10. Măsuri privind încurajarea dezvoltării infrastructurii rutiere și echipamentelor tehnico-edilitare de utilitate publică 26
Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii **27**
4.1. Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice 27
4.2. Reguli de amplasare față de calea ferată 29
4.3. Reguli generale de amplasare față de aliniament 29
4.4. Reguli de amplasare față de limitele laterale și față de limita posterioară. 30
Capitolul 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii **31**
5.1. Reguli cu privire la asigurarea aceselor carosabile 31
5.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale și piste pentru bicicliști 31
Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara **33**
6.1. Asigurarea echipării edilitare 33
6.2. Racordarea la rețelele publice edilitare existente 34
6.3. Realizarea de rețele edilitare noi 34
Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții **36**
7.1. Reguli cu privire la parcelar 36
Capitolul 8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri **37**
8.1. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare 37
8.2. Spațiile verzi și plantate 39
8.3. Împrejmuiri 40
Capitolul 9. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public **41**
9.1. Amenajarea spațiului public 41
9.2. Utilizarea comercială a spațiului public 41
9.3. Utilizarea comercială permanentă 41
9.4. Utilizarea comercială temporară 42

9.5. Utilizarea necomercială a spațiului public 43
PARTEA III. **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ** 45
Capitolul 10. Zone și subzone funcționale 46
10.1. Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale 46
ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN ..... **Error! Bookmark not defined.**
ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN 49
PARTEA IV. **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE** 51
Capitolul 11. Prevederi în zone și subzone funcționale din intravilan 52
L- zona pentru locuințe si funcțiuni complementare 52
IS - Zonă pentru instituții și servicii 62
M - Zonă mixtă 69
CS - Zonă comerț și servicii 79
ID - Zonă pentru unități industriale și depozitare 85
A – Unități agrozootehnice 92
RM - Zonă exploatare resurse minerale 97
GC – Zonă de gospodărie comunală 101
TE – Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore 106
DS – Zonă cu destinație specială 109
T – Zonă căi de comunicație și transporturi 112
SP – zona spațiilor verzi, sport și agrement 117
Capitolul 12. Zone de regenerare urbana 123
Capitolul 13. Zone de protecție monumente istorice 124
PARTEA V. **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ÎN EXTRAVILAN** 127
ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN 128
ANEXA 1 – GLOSAR DE TERMENI 129
ANEXA 2 – BAZA LEGALĂ 134
ANEXA 3 – DOCUMENTAȚII PUZ PRELUATE ÎN PUG 136
ANEXA 4 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI 137
ANEXA 5 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC 140
Capitolul 2. Reguli pentru amenajarea suprafețelor de rulare 151
Capitolul 3. Reguli pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe 152
Capitolul 1. Iluminatul Stradal 157
Capitolul 2. Iluminatul arhitectural 159
Capitolul 1. Balustrade 159
Capitolul 2. Bolarzi și stâlpișori 160
Capitolul 3. Împrejmuirea spațiilor publice 160
Capitolul 4. Garduri de protecție pentru șantierele în lucru 161
ANEXA 6 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚII VERZI 162
ANEXA 7 – REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI DE LOCURI DE PARCARE 166
ANEXA 8 – PROFILE STRADALE 168

Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. Prevederi generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare RLU) aferent Planului Urbanistic General (denumit în continuare PUG) constituie un ansamblu de reguli care stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale, pe întreg teritoriul administrativ al Orașului.

(2) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(3) Regulamentul Local de Urbanism, stabilește condițiile de autorizare și executare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Urlați

(4) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(5) Prevederile prezentului RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementara acesteia.

(6) Aplicarea prevederilor prezentului RLU trebuie sa asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

(2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în Anexa 2 la prezentul regulament.

1.3. Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul, cât și în extravilanul Orașului Urlați

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor și reglementarilor tehnice aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de trenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulamentul Local de Urbanism cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament Local de Urbanism sau prin Planul Urbanistic General.

(5) Fac excepție de la prevederile alin (4) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(6) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, iar până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament local de urbanism în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

(7) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

(8) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

(9) Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament Local de Urbanism și cadrului metodologic aflat în vigoare.

(10) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, nu se aplică la autorizarea și execuția construcțiilor și amenajărilor cu caracter militar și special. Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

(1) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al orașului Urlați.

(2) Planul Urbanistic General al Orașului Urlați preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

(3) Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare.

1.5. Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Urlați

(2) Prezentul Regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Urlați – aprobat cu HCL nr .... din ....., precum și a documentațiilor de urbanism PUZ cu termenul de valabilitate expirat la data aprobarii prezentei documentatii.

1.6. Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații – PUZ sau PUD – prin Hotărâre a Consiliului Local s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. După expirarea termenului de 12 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG.

(2) În intervalul de 12 luni în care documentațiile de urbanism – PUZ și PUD – menționate la alin (1) își păstrează valabilitatea, se vor putea depune cererile pentru emiterea Autorizațiilor de Construire și documentațiile tehnice aferente, bazate pe reglementările acestor documentații de urbanism. După expirarea acestei perioade, Autorizațiile de Construire se vor emite pe baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.

(3) Servitutile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia.

(4) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aflate în perioada de valabilitate conform alineatelor (1) și (2) sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Șef.

(5) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Pentru Certificatele de Urbanism eliberate cu scopul întocmirii de Planuri Urbanistice Zonale se aplică prevederile al.(3).

1.7. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință

(1) În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan Urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

Partea II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1. Terenuri agricole în extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, este interzisă.

(3) Fac excepție la prevederile aliniatului (2), construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, rețele de telecomunicații, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(4) Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

(5) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole. (conf. Legea nr.18 / 1991 – republicată, art.102)

(6) Pe terenurile din extravilan se interzic construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

(7) Schimbarea folosinței terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor se face cu acordul se face cu acordul Comisiei naționale a monumentelor istorice și/sau al Comisiei naționale de arheologie, după caz. (conf. Legii 18/1991 – republicată art. 78 alin.10).

(8) Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona de protectie stabilita prin PUG față de limita obiectivelor speciale situate în extravilan, se va aviza de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciul Român de Informații (ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995).

2.2. Terenuri agricole în intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform Legii nr.50/1991- Republicată art.23 alin.(3).

(4) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte

obiective.

(5) Autorizarea lucrărilor de construire ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcele limitrofe și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora – se vor aviza de către Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciul Român de Informații.

(6) Excepție de la aliniatul (5) fac lucrările de reparare, protejare, conservare a clădirilor de orice fel și lucrările de reparare privind căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

2.3. Suprafețele împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional este permisă autorizarea construirii obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a construcțiilor destinate producției și/sau serviciilor pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională în condițiile Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.

(2) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- **a)** exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- **b)** obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
- **c)** locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- **d)** obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- **e)** surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- **f)** explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

(3) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (2) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

- **a)** construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
- **b)** suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m², dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

(4) Compensația prevăzută la aliniatul (2) se realizează în condițiile Legii nr. 46 din 2008 – Codul silvic.

(5) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.37 alin. 11)

(6) Autorizarea lucrărilor de construire a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii, se va aviza de către Regia Națională a Pădurilor.

(7) Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.38 alin. 3)

2.4. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(3) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ. Pe planșele de ”Reglementări urbanistice- Zonificare” sunt identificate zonele care conțin resurse ale subsolului.

(4) Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se află amplasate perimetre concesionate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM) pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanțelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiza și avizare ANRM.

(5) Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul orașului Urlați, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

2.5. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

(2) Protejarea captărilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a orașului se face potrivit HG 930/2005.

(3) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este variabilă și se stabilește conform prevederilor din Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

(4) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare se măsoară între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

(5) Lățimea zonei de protecție în jurul barajelor de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale este de 20m.

(6) În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

2.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Pe teritoriul administrativ al orașului Urlați nu sunt prezente situri care fac parte din rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

2.7. Zone construite protejate

(1) Lista monumentelor si siturilor arheologice clasate pe teritoriul UAT Urlați la data elaborării prezentului regulament :

Nr. crt	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
143	PH-I-s-B-16187	Situl arheologic de la Jercălăi	sat JERCĂLĂI, “La Mănăstire”	
144	PH-I-m-B-16187.01	Așezare	sat JERCĂLĂI, “La Mănăstire”	sec V-VII p. Chr.
145	PH-I-m-B-16187.02	Așezare	sat JERCĂLĂI, “La Mănăstire”	sec IV a. Chr. – I. p. Chr.
599	PH-II-m-A-16521	Biserica de lemn “Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil” a schitului Jercălăi	Sat JERCĂLĂI, 1	1731, strămutări în 1928, 1954
913	PH-II-m-A-16804	Biserica Galbenă “Sf. Dimitrie”, Sf Nicolae”	Oraș URLAȚI, Str. Nuferilor 28	1759-1761
914	PH-II-m-A-16805	Curtea lui Alexandru și Radu Bellu	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
915	PH-II-m-A-16805.01	Conacul Bellu, azi Muzeul de Etnografie	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
916	PH-II-m-A-16805.02	Fundații conac mare	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
917	PH-II-m-A-16805.03	Pavilionul Porții	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
918	PH-II-m-A-16805.04	Ruine anexe (Bucătăria)	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
919	PH-II-m-A-16805.05	Parc	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
920	PH-II-m-B-16819	Puțul Frumos	Oraș URLAȚI, Str. Valea Mieilor 24A	1862
921	PH-II-m-B-16825	Biserica de lemn “Nașterea Maicii Domnului”	Oraș URLAȚI, Str. Valea Seman 58	1753-1765
930	PH-II-m-B-16812	Casa Domnească cu Cramă	sat VALEA CRÂNGULUI, 66	sex XVII, reconstruit 1982
1034	PH-IV-m-B-16908	Cruce de pomenire, din piatră	sat JERCĂLĂI, lângă biserică, în incinta schitului “Sf.	sec XVI

			Maria" – Jercălăi	
1064	PH-IV-m-B-16941	Cruce de pomenire, din piatră	orașul URLAȚI, pe terenul S.C. Videlmar Urlați S.A, Ferma 6	1698
1065	PH-IV-m-B-16942	Cruce de pomenire, din piatră	orașul URLAȚI, str. Socului 1A, în via lui Petrică Nicolae	1735

(2) Lista obiectivelor avizate pentru clasare:

Nr. crt.	Obiectiv	Regim de protectie	Adresa
1.	Primăria orașului Urlați	Grupa valorica A, categoria II	Str. 23 August nr. 9, oraș Urlați, județul Prahova

(3) Lista siturilor arheologice reperate în Repertoriul Arheologic Național (se va actualiza la etapa de avizare la Ministerul Culturii):

Cod RAN	Cod LMI	Denumire	Reper	Localitate
131639.01		Situl arheologic de la Urlați - La Câmp.	Situl se află plasat pe o prelungire a terasei în câmpie la aproximativ 150 m sud-vest de Liceul Teoretic Brâncoveanu Vodă, la sud de lacul de la (fostul) CAP.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.02	PH-II-m-A-16804	Biserica cu hramul "Sfântul Nicolae" de la Urlaţi - Biserica Galbenă	Biserica se află în intravilat în parea de sud-vest a localităţii. str. Nuferilor, nr. 28	UAT Urlati, or. Urlati
131639.03		Sit arheologic de la Urlați - La CAP	Situl se află pe latura de sud-est a lacului de la fostul CAP şi la sud de liceul din localitate.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.04		Aşezarea getică de la Urlaţi - La ferma zootehnică	Aşezarea se află la 150 m de ferma zootehnică din Coteni, pe dreapta DJ Urlaţi-Ceptura.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.05		Aşezarea Dridu de la Urlaţi - La Mimi Oblu	Aşezarea este situată la 50 m sud-est de Şcoala nr. 2, pe terasa primară a Cricovului Sărat.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.06		Situl arheologic de la Urlaţi - La Frâncu	Situl se află la 60 m vest de puntea ce trece peste Cricovul Sărat în cartierul Arioneştii Noi, pe dreapta râului.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.07		Aşezarea Latene de la Urlaţi - La Frâncu 2	Aşezarea se află între punctele la Lac şi La Stână.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.08		Aşezarea din epoca bronzului de la Urlaţi - La Stână	Aşezarea se află pe un bot de deal pe partea dreaptă a Cricovului Sărat. Vis-a-vis de staţia de epurare din cartierul Arioneştii Noi.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.09		Aşezarea Latene de la Urlaţi - La Plopi	Aşezarea este situată pe o movilă la 50 m vest de Cricovului Sărat şi la 80 m nord de punctul La Stână (Cos RAN 131639.08).	UAT Urlati, or. Urlați
131639.10		Aşezarea din epoca bronzului timpuriu de la Urlaţi - La Săpunari	Aşezarea este situată pe o movilă la dreapta de Cricovului Sărat. La 50 m vest de râu.	UAT Urlati, or. Urlați
131639.11		Necropola medievală de la Urlaţi - La Biserică	Necropala este situată intravilan, în centrul oraşului, peste drum de Primărie.	UAT Urlati, or. Urlați
131639.12		Aşezarea Chilia Militari de la Urlati	Aşezarea se află la 500 m nord de DN 1B, la cca. 2500 m est de sat.	UAT Urlati, or. Urlați

131639.13		Aşezarea Chilia Militari de la Urlati - La nord de DN1B	Aşezarea se află la 250 m nord de DN 1B, la cca. 2500 m est de sat.	UAT Urlati, or. Urlați
131675.01	PH-I-s-B-161187	Situl arheologic de la Jercălăi - La Mănăstire	Aşezarea este situată pe o movilă la dreapta de Cricovului Sărat. La 50 m vest de râu.	UAT Urlati, Jercălăi.
131693.01		Situl arheologic de la Orzoaia de Jos - La Tacu	Sit aflat vis-a-vis de autogară şi zona Compet, pe partea dreaptă a şoselei Urlaţi-Apostolache, la nord de Lacul lui Tacu.	UAT Urlati, Orzoaia de Jos
131693.02		Aşezarea La Tène de la Orzoaia de Jos	Aşezarea se află în marginea de nord a orasului Urlaţi, lângă casa lui "Nea Tudorică".	UAT Urlati, Orzoaia de Sus
131700.01		Aşezarea de epoca bronzului de la Orzoaia de Sus - La Schelă	Aşezarea este situată la 150 m vest de drumul ce duce la Schela de la Urlaţi, la 2 km nord de Conacul Bellu. Pe o vâlcea la 100 m est de un grup de trei sonde.	UAT Urlati, Orzoaia de Sus
131719.01		Aşezarea Sântana de Mureș de la Schiau-La releu	La 300 m N de releul de televiziune. Pe zonă dominantă pe dreapta Cricovului Sărat	UAT Urlati, Schiau
131773.01		Aşezarea Sântana de Mureş de la Valea Pietrei - La Cimitir	Aşezarea este situată pe terasă, la dreapta râului Cricovul Sărat, la 100 m est de cimitirul cartierului.	UAT Urlati, Valea Pietrii
131755.01		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Pe Terasă	Aşezarea este situată pe terasa înaltă din dreapta Cricovului Sărat, în zona unde râul descrie o curbă spre vest, la 1200 m nord de podul peste râu, în zona localităţii Albeşti-Paleologu.	UAT Urlati, Valea Mieilor
131755.02		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Ferma 9	Aşezarea este situată pe terasa primară dreaptă a Cricovului Sărat, la 200 m sud-vest de puntea ce trece spre Arioneştii Noi, la sud de prima casă din vie.	UAT Urlati, Valea Mieilor
131755.03		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Ferma 9 II	Aşezarea este situată pe terasa secundară a Cricovului Sărat, vis-a-vis de intrarea sudică în localitatea Urlaţi.	UAT Urlati, Valea Mieilor

(4) În PUG sunt delimitate și instituite, Zone Construite Protejate, Zone de Protecție a monumentelor istorice si siturilor arheologice, zona cu valoare arhitecturala.

(5) În Zonele Construite Protejate și în Zonele de Protecție a monumentelor istorice, autorizarea construcțiilor se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism cu avizul DJC Prahova.

(6) În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în Planul de Reglementări Urbanistice se va obține în mod obligatoriu avizul DJC Prahova prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă sau descărcarea de sarcină arheologică. Această reglementare este valabilă pentru toate intervențiile care afectează solul – construcții, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole, indiferent dacă acestea se află în intravilanul sau extravilanul localității.

(7) Reglementări generale pentru incintele monumentelor istorice protejate si zonele lor de protectie:

a) Pentru toate clădirile înscrise în Lista Monumentelor Istorice :

– nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.

b) În toate zonele construite protejate demolarea, construirea, amenajarea se va face numai în baza unor documentații avizate în Comisiile de specialitate ale Ministerului Culturii (zonală sau națională, după caz).

c) Toate intervențiile care afectează solul vor fi însoțite de descărcarea arheologică.

d) Toate monumentele istorice vor fi incluse într-un program multi-anual de protejare/ restaurare și consolidare / conservare, derulat de autoritatea locală, în conformitate cu atribuțiile ce îi revin prin Legea 422/ 2001.

e) Pentru monumentele istorice private, se va institui un parteneriat public – privat, care să dea posibilitatea municipalității să sprijine, prin diverse metode, proprietarii privați de monumente istorice să-și întrețină/ repare/ pună în valoarea clădirile monument istoric.

f) În zonele de protecție stabilite prin studiul istoric, prioritatea la nivelul amenajărilor urbane este în favoarea punerii în valoare a monumentelor incluse.

g) Sunt admise lucrările legate de restaurarea, consolidarea și conservarea clădirilor și amenajărilor clasate monumente istorice, cu condiția efectuării acestora după documentații elaborate de specialiști atestați MC și cu avizul DJC Prahova.

h) În toate zonele construite protejate se interzic :

– imitarea stilurilor arhitecturale străine orașului sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

– imitarea materialelor naturale;

– utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC (pentru uși, ferestre, etc.)

– utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.a., etc.);

– acoperirea constructiilor cu țigle de tablă, indiferent de culoare, azbociment, țiglă bituminoasă;

– nu se vor utiliza (vizibile) în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

i) În toate zonele de protecție toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice edilitare existente și vor avea posibilitatea racordării la rețelele ce se vor proiecta. Rețelele electrice se vor realiza îngropat, pe toată suprafața zonelor protejate și a zonelor de protecție. Toate lucrările de infrastructură edilitară vor fi asistate de arheologi.

j) Orice clădire nouă sau extindere în ansamblurile urbane protejate și zonele de protecție, vor fi concepute astfel încât să contribuie la punerea în valoare a sectorului din care fac parte, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei.

k) Toate clădirile din zona de protectie a monumentelor istorice, indiferent de funcțiune, se vor supune avizării numai pentru intervenții legate de fațade sau volumetrie (extinderi orizontale sau verticale). În aceste clădiri lucrările de intervenții la interiorul clădirii nu se supun avizării Direcției Județene pentru Cultură.

(8) Pentru siturile arheologice reperate și în zona lor de protecție autorizarea construcțiilor se va emite cu următoarele condiții :

a) Orice lucrări de construcții, reparații, intervenții și amenajări edilitare sau intervenții pentru utilități ce afectează terenul siturilor / descoperirilor sau zonele lor de protecție necesită aviz din partea Ministerului Culturii.

b) Extinderea clădirilor sau construirea în zona de protecție a siturilor se va face respectând normele legale în vigoare: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și OG 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic național și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art. 2, lit. e.

2.8. Expunerea la riscuri naturale

(1) Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în Planșele „Situația existentă – Disfuncționalități" și Planșele – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională"; Terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate în detaliu în studiul de fundamentare «Studiu Geologic – Riscuri Naturale Orașul Urlați» , care face parte integranta din PUG:

a) zone cu risc de inundabilitate conform directivă de inundații 2007/60/CE

b) zone cu risc de instabilitate – zone cu pantă mare, eroziuni de mal și zone cu umpluturi

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu risc de inundabilitate este admisă cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

(3) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu eroziuni de mal este interzisă, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

(4) În zonele cu pantă mare, se interzice :

a) tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces;

b) executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

c) lucrări agricole, cu excepția culturilor pomicole

(5) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele cu pantă mare sau zonele cu umpluturi, este condiționată de:

a) Elaborarea documentației geotehnice de persoane calificate, cu respectarea normativului NP 074-2007, care va include și studii de stabilitate generală. Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantații, etc. în situația modificărilor de temă față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza.

b) Monitorizarea geotehnică obligatorie în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existentă a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul orașului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și

inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

2.9.

(1) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului

(2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe Planul de „Reglementări Urbanistice." aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice", se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice." se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Capitolul 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

3.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

(1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

(2) În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregului municipiu și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale, unui anume UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

3.2. Condiții specifice urbanistice privind parcelarea

(1) Se înțelege prin parcelă, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;

(2) Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 3 sau mai multe parți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate (conf. Legea 350/2001);

(3) Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

(4) În cazul parcelărilor pentru diviziunea în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea Planului Urbanistic Zonal; (conform alin. 3 litera e) al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată)

(5) Se admite dezmembrarea unei parcele construite, cu condiția respectării pe parcela rămasă aferentă construcției existente a indicatorilor POT și CUT maxim admiși specifici zonei funcționale sau unității teritoriale de referință.

3.3. Condiții specifice urbanistice privind reparcelarea

(1) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor.

(2) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite

sau nu.

(3) Reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

(4) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare și se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

3.4. Alte considerații referitoare la parcelare

(1) Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare decât cel permis potrivit prezentului regulament modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu, daca reglementarile specifice din zona functionala nu prevede altfel.

(2) Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la art. 18. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

(3) Nu se admite parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc).

(4) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea acceselor obligatorii și asigurarea condițiilor de apărare a interesului public. Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor;

(5) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele sa nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidenta *Capitolul 7.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.*

3.5. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și utilizările funcționale admise detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

(3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(4) Autorizarea lucrarilor de construire in zona de protectie a zonelor functionale cu DESTINATIE SPECIALA se va face doar cu avizul administratorului zonei cu destinatie spciala (MapN, MAI, SRI, STS, etc)

(5) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii „Piese scrise” a cap. A „Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire – DTAC” din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 (actualizată) e necesar:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, stabilite prin expertize tehnice

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul utilizărilor funcționale admise cu sau fără condiționări reglementate pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, precum și pentru fiecare unitate teritorială de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism. Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite – în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc).

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul utilizărilor funcționale admise cu sau fără condiționări reglementate pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, precum și pentru fiecare unitate teritorială de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord este necesar

(6) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

3.6. Reguli cu privire la înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință/ zone functionale cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

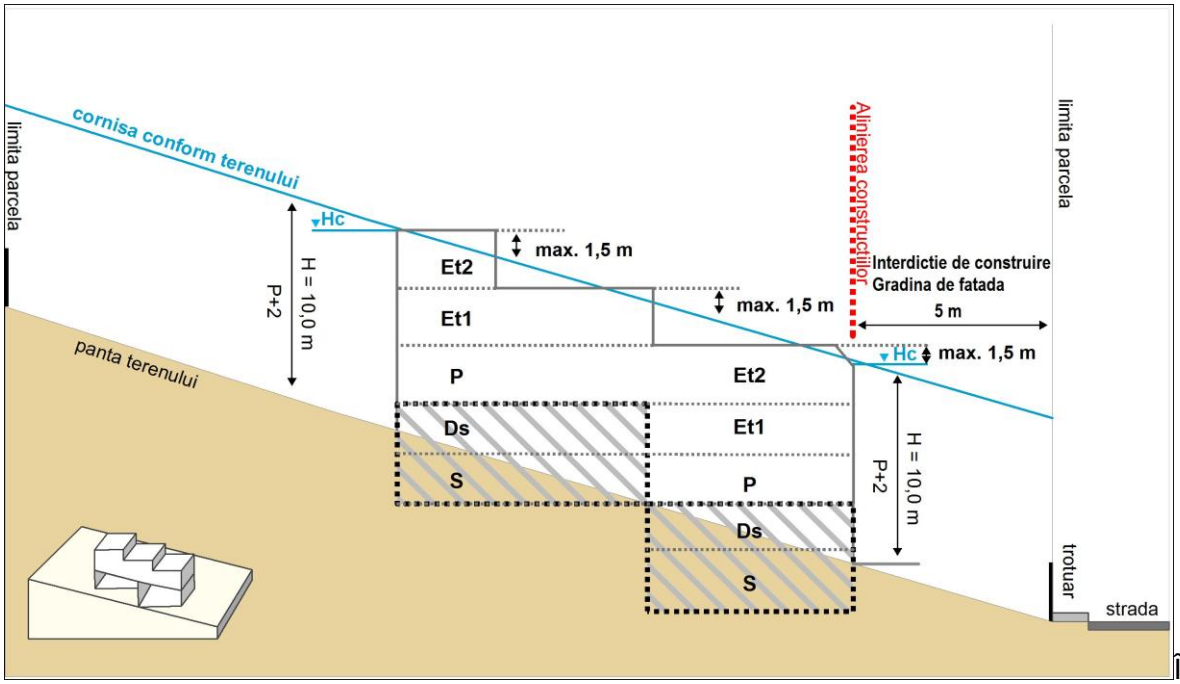
(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, de exemplu, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornișă=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 daca se respectă înaltimea maxima permisa la streașină/cornișă.

(3) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.

(4) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG înălțimea construcțiilor se raporteaza la panta naturală a terenului.

(5) Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

(6) Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regulă terenuri cu panta peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.



(7) În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre stradă.

(8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

(9) Ca regula generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

(10) În cazul fronturilor retrase de la aliniament înălțimea maximă admisă se majorează corespunzator.

(11) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

(12) Se admit accente înalte de peste 45 metri în baza unui PUZ care sa reglementeze toate conditiile insertiei și doar în zonele și subzonele funcționale conform prezentului regulament.

3.7. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.

(5) Sunt interzise mansardele false.

(6) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și

amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

3.8. Reguli cu privire la volumetria construcțiilor

(1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

(2) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(3) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a) Valorile maxime ale indicatorilor P.O.T. și C.U.T. sunt stabilite prin prescripțiile specifice ale fiecărui U.T.R. și se calculează potrivit prevederilor legale în vigoare.

b) Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

FORMULA CALCUL P.O.T.
POT = SC / S teren x 100
SC – este suprafață bază de calcul pentru POT conform lit.b)
S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi.

c) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

FORMULA CALCUL C.U.T.
CUT = mp ADC / mp S teren
ADC – este suprafață desfasurată construita bază de calcul pentru CUT conf. lit.a)
S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

FORMULA CALCUL C.U.T. în cazul MANSARDĂRILOR
CUT = (ADC + AC x 0,6) / S teren
ADC – este suprafață desfasurată construita bază de calcul pentru CUT conf. lit.a)
AC – este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota nivelului etajului peste care se face mansarda, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m² și terasele neacoperite.
S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

d) În situația când din punct de vedere cadastral parcela este împărțită în mai multe categorii de folosință, este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum păduri din intravilan.

e) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001)
- Pentru parcelele propietate privată a persoanelor fizice sau juridice, care prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, sunt afectate de lucrări de utilitate publică, dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri de la primărie, Coeficientul de Utilizare a Terenului se va calcula la suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul publlic și vor beneficia de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de două ori suprafața de teren transferată spre domeniul public.

(4) Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Derogarea nu se aplica în zona istorica protejata sau in zonele de protectie a monumentelor istorice. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

(5) Pentru încurajarea reabilitarii și modernizării fondului construit existent, se permite păstrarea

coeficientului de utilizare existent daca acesta este mai mare decât cel maxim admis prin regulament.

Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

(1) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusa.

(2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

(3) Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și largirii de drumuri vor fi dezmembrate și inscrise în cartea funciara cu categoria "drum". în cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece în domeniul public al orașului, în conditiile legii, anterior echiparii edilitare și modernizarii străzilor.

(4) Drumurile (străzile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice

(1) In cazul terenurilor supuse urbanizării și restructurării, 5% din suprafața totală a zonei reglementate va fi prevazuta pentru scopuri publice, altele decât străzile.

(2) Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locala, functie de necesitatile acesteia. Acestea pot fi :

a) echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)

b) echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.

c) facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

3.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

(1) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea alin. (2) de la prezentul articol și proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a) P.O.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b) C.U.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de C.U.T., prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public potrivit (2), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rhmax și înălțimea maximă admisă Hmax în

vederea compensării C.U.T. suplimentat.

(2) Pentru a beneficia de prevederile alin.(1), la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

a) să dezmembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

(3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin.(2), indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public. Pentru suprafața de teren afectată se instituie obligativitatea dezmembrării acesteia și să înscrierea în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, urmând ca aceasta să treacă în domeniul public doar după exproprierea conform legislației în vigoare.

(1) Autoritatea publică va lua măsurile necesare implementării unui sistem de parcare inteligentă care să includă atât parcajele publice cât și parcajele proprietate privată de uz public.

(2) Pentru terenurile din domeniu public aferente zonelor cu deficit privind locurile de parcare se admite suplimentarea POT până la maxim 10% și CUT până la maxim 0,2 exclusiv pentru realizarea unor lucrări de utilitate publica pentru parcaje (subterane, supraetajate sau la sol) și pentru căile de acces aferente.

3.10. Măsuri privind încurajarea dezvoltării infrastructurii rutiere și echipamentelor tehnico-edilitare de utilitate publică

(1) Autorizarea executării construcțiilor în situațiile preavăzute la Art. 47 Asigurarea echipării edilitare se va putea realiza, funcție de caz (în raport de amplasament, anvergura dezvoltării etc.) pe tronsoane/etape.

(2) Tronsoanele/etapele aferente lucrărilor de utilitate publică care vor face obiectul execuției, funcție de complexitatea investiției, vor fi stabilite în baza unui grafic, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, încheiat prealabil emiterii autorizației de construire.

(3) În cazul prevăzut la alin.(2), recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile autorizate va fi condiționată de finalizarea/recepția lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și/sau a infrastructurii rutiere pentru tronsonul/etapa corespunzătoare.

(4) Investitorii interesați care îndeplinesc condițiile de la alin.(2) și (3) și își asumă în prealabil obligația efectuării integrale a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și a infrastructurii rutiere și a obligației de suportare integrală a costurilor aferente proiectării și executării lucrărilor, pot beneficia suplimentar de un spor de C.U.T. de 0,50 (aferent etapei de dezvoltare solicitate în corelare cu terenul care face obiectul investiției sau a unei părți din investiție), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării C.U.T.suplimentat.

(5) Lucrările prevăzute la alin. (2) și terenul aferent, indiferent de modul de finanțare, vor fi transferate în proprietatea publică după recepționare, în cazul în care terenul nu a fost inițial proprietate publică, lucrările desfășurându-se pe proprietate publică.

(6) Nu fac obiectul prezentului articol lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, precum și dezvoltarea rețelelor de incintă, care se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4.1. Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

(1) În interiorul localităților, față de drumurile publice, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

a) minimum 12 m pentru drumurile județene

b) minimun 10 m pentru drumurile comunale

(2) În afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 30,0 m de limita drumurilor județene. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(3) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :

a) construcții și instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere și de exploatare ;

b) parcaje, garaje și statii de alimentare cu carburanti și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.) ;

c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere,rețele termice, electrice, de telecomunicatii și infrastructuri ori alte instalatii ori construcții de acest gen.

(4) **În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se întelege ampriza, fășiile de siguranță și zonele de protecție.** (conform art.14 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

(5) **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (conform art.15 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

(6) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și alte asemenea. (conform art.16 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

(7) **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. (conform art.17 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

(8) Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice.

(9) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(10) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință", conform Anexei nr. 5 la prezentul Regulament.

(11) Profilele transversale stabilite prin PUG au caracter director, acestea pot fi modificate prin studii de specialitate în sensul diminuării sau lărgirii unor părți componente din profilul stradal reglementat, dar fără a diminua ampriza propusă sau a elimina părți componente din profilul propus.

(12) Drumurile de interes național, județean și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.

(13) Pentru protecția și dezvoltea viitoare a drumurilor publice de interes național, județean sau local, situate în extravilan, zona de protecție va fi în conformitate cu Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

(14) Pentru drumurile publice situate în intravilan, zona de protecție va fi situată pe aliniament, dacă prezentul Regulament nu prevede altfel.

(15) Zonele de protecție a drumurilor publice rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

(16) Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii.

(17) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din municipiul Urlați, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de aparare, de conservarea și protecția mediului înconjurator, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap, copiilor și ale persoanelor de varsta a treia.

(18) Pentru realizarea de străzi noi, prelungiri de străzi, modernizări (lărgiri) de străzi, în documentațile întocmite se determină suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean, național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica conform Legii nr. 255 din 14 decembrie 2010.

(19) Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în municipiul Urlați se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfașoară pe strada de categorie superioară.

(20) Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumului național, drumului județean, a drumurilor comunale și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG.

(21) Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale.

4.2. Reguli de amplasare față de calea ferată

(1) În Unitatea Administrativ Teritorială a orașului Urlați, nu există infrastructură de cale ferată.

(2) Realizarea infrastructurii de cale ferată în UAT Urlați, se va face in baza unei documentații PUZ, prin care se vor reglementa si restrictiile care se impun în relație cu terenurile învecinate conform legislației în vigoare.

4.3. Reguli generale de amplasare față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri rezultate din propuneri de modernizare a unor străzi, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.**

(4) Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin exceptie, la imobilele care necesita acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrata în arhitectura imprejmuirii fie ca o construcție provizorie independenta în incinta, în vecinatatea accesului

(5) Acolo unde este prevăzută lărgirea străzilor, dar încă nu s-a făcut exproprierea pentru cauză de utilitate publică pe toată lungimea străzii, amplasarea construcțiilor noi se face retras calculat de la axul străzii existente, în conformitate cu distanța prevăzută până la aliniament conform Anexei 5 la prezentul Regulament. Imprejmuirile vor fi amplasate pe aliniamentul nou.

(6) La intersecția dintre străzi, în vederea asigurarii triunghiului de vizibilitate, pana la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevada altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplica regula tesirii aliniamentului; regula se aplica la toate intersectiile la care nu s-a prevazut expres în prezentul PUG necesitatea studierii solutionarii intersectiei insotita de interdictie temporara de construire pana la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersectie este regula de realiniere a parcelelor.

(7) Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față deambele aliniamente, cu verificarea respectarii regulii tesirii aliniamentului în intersectii.

(8) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

(9) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

(10) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament

4.4. Reguli de amplasare față de limitele laterale și față de limita posterioară.

(1) Condițiile de cod civil

a) In cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanta minima față dehotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m

b) Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu în curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) și imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 10 cm și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. în zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluviala și montarii parazapezilor.

(2) Condiții de însorire

a) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.[1]

b) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.

c) Studiul de însorire va fi verificat la cerința de calitate D, de un expert autorizat

(3) Necesitatea separației funcționale

a) La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majoreaza potrivit reglementarilor specifice inscrise pe parcursul regulamentului.

[1] Conform OMS 119/2014

Capitolul 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5.1. Reguli cu privire la asigurarea aceselor carosabile

(1) Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera.

(2) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3,50 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de 3,50 m la drumul deschis circulatiei publice (nu poate avea mai putin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). în cazul incintelor la care, datorita funcțiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minima se majoreaza la 3,80 m[2]. Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa indeplineasca aceeasi conditie minimala de latime fara conditionare de lungime fiind vorba de un acces individual.

(3) **Regula minimala de la alineatul (2) nu se aplica în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau altor tipuri de accese de grup). în acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulatie publica sau asimilabila circulatiei publice prin documentație de urbanism elaborata cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinelor ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(5) Prin **„servitute de trecere”** se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

(6) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de la alin (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(7) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Documentația pentru realizarea acceselor se prezintă pentru avizare tuturor factorilor posibil a fi afectați (apă-canal, telefonie, electrice etc.) stabiliți prin lege.

(8) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

5.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă (acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții), străzi pietonale rezervate pietonilor (de regulă în zone urbane cu caracter comercial, cultural etc.) , piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de

[2] Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementarile de protectie la incendiu

servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) În sensul prezentului articol, tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică admise cu condiționări sunt:

a) accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)

b) accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcțite de alte condiții etc.

(4) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(5) Traseele pietonale trebuie astfel conformate încât pe parcursul lor să nu existe nici un obstacol, întrerupere sau piedică care ar compromite total utilitatea lor.

(6) Căile de acces pietonale trebuie întotdeauna separate în mod distinct de căile rutiere și de rutele pentru bicicliști.

(7) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(8) Lățimea trotuarelor conformate pentru a fi utilizate de către persoane cu handicap va fi de: (conform Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanleor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP051/2000, aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013)

a) 1,80 m pentru trafic constant în dublu sens

b) 1,50 m pentru trafic frecvent în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;

c) 1,20 m pentru trafic scăzut în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;

d) 90 cm pentru trafic într-un singur sens și foarte rar în sens opus, cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;

(9) Pistele de cicliști de pe teritoriul administrativ al orașului Urlați vor fi amenajate normelor în vigoare. Se recomandă respectarea a următoarelor dimensiuni minime:

a) Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

b) La racordarea pistei de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

c) Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate, este de:

d) 0,50 m până la construcțiile laterale

e) 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și alei de pietoni

Se vor amenaja piste dedicate pentru biciclete pe toate străzile principale ale orașului, astfel încît să se asigura conectivitatea între zonele de locuit și principalele obiective de utilitate publică.

(10) Str. 23 August se va reamenaja în sistem shared-space.

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

6.1. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) In conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

(3) Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. În acest caz autorizarea executării construcțiilor va fi emisă după stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(4) In cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.

(5) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile. Pentru detalii suplimentare vezi și Art. 51.

(6) Se recomanda utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Se vor prezenta studii privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (cf. Legii nr. 372/2005).

(7) Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

(8) Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual și cu condiția de a nu fi vizibile din spațiul public.

(9) Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici pe garduri, ci în firide încastrate în pereții exterior sau în ganguri. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.

(10) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

6.2. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Pentru locuințe indivuduale, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, doar dacă programul de dezvoltare edilitară a administrației publice locale prevede finalizarea dezvoltării acestora în următoarele 24 luni și cu rmătoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil

b) asumarea obligativității proprietarilor în formă autentificată, de racordare a construcției, potrivit regulilor impuse de consiliul local, în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă

(3) Pentru alte categorii de construcții decât locuințele individuale, se poate deroga de la prevederile aliniatului (1), dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

(5) Derogarea reglementată la alin. (2) și (3) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

6.3. Realizarea de rețele edilitare noi

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

(7) Indiferent de forma de finanțare și de excutare 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 categoriile de lucrări specifice.

(8) În lipsa rețelelor de apă și canalizare, se vor aplica soluții locale - individuale sau colective – de epurare a apelor uzate sau fosă septică vidanjabilă ce se va etanșa pe toate laturile

pentru a împiedica infiltrațiile din teren. Apele uzate epurate se vor folosi pentru irigații.

(9) Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante.

(10) Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.

(11) Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

(12) Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual.

(13) Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri, ci în firide încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.

Se vor încuraja soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală).

Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

7.1. Reguli cu privire la parcelar

(1) Dacă reglementările la nivelul unităților funcționale operaționale, al unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Au acces carosabil la drum public sau privat

b) Există posibilitate de a asigura accesul la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;

c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

(2) Condiția de construibilitate a unei parcele trebuie să respecte și condițiile de construibilitate stabilite în Partea IV pentru fiecare unitate teritorial urbanistică/zonă funcțională privind frontul la stradă, adâncimea parcelei, suprafața parcelei etc.

Capitolul 8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri

8.1. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare

(1) Necesarul de locuri de parcare va fi asigurat conform prevederilor din Anexa 7 la prezentul Regulament.

(2) Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabila a orașului. În acest scop se recomandă realizarea de parcări multietajate subterane sau supraterane și de parcări ecologice. Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 7 la prezentul Regulament.

(4) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incintă proprie și în conformitate cu necesarul de locuri de parcare reglementat în Anexa 7

(5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

(6) Se admite ca asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați să se facă exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcării). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

(7) Parcările la sol vor fi de tip ecologic. Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

(8) Prin realizarea de parcări ecologice vor fi atinse următoarele obiective:
- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluviala
- reducerea necesarului de canalizare pluviala;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:
- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

(9) Se recomandă utilizarea următoarelor tipuri de materiale la realizarea parcărilor ecologice,

material care permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.

a) **Pavajul permeabil** – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori , permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu gazon.

b) **Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusa).

c) **Betonul poros** – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argila. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale.

(10) Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unora noi) și pentru realizarea de construcții pe parcele neocupate, în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje / parcaje necesar. (Anexa 7 – Normare locuri de parcare pe lot)

(11) Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc.), în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, realizarea intervenției va fi condiționată astfel:

a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă, corelat cu Anexa 7 la prezentul Regulament.

b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare într-o clădire edificată cu funcțiunea de garaj, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

(12) Toate imobilele ce cuprind activitățile ce oferă servicii cu caracter public (instituții publice, unități comerciale, financiar bancare, unități de alimentație publică etc.) vor avea în mod obligatoriu amenajate în imediata apropriere locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, dimensionate conform normelor în vigoare.

(13) Toate obiectivele ce oferă servicii de sănătate, indiferent de forma de proprietate, vor avea amenajate în imediata vecinătate a accesului, spații special amenajate pentru staționarea ambulanțelor și pentru pacienți, astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

(14) Toate instituțiile publice, altele decât cele de sănătate, vor avea amenajată în aproprierea accesului un loc special destinat staționării unui autovehicul cu destinație specială

(ambulanță, SMURD, poliție etc.), astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

(15) Pe toate străzile se vor amenaja în mod obligatoriu, un număr limitat de locuri de staționare pentru aprovizionare și/sau servicii de curierat. Se recomandă ca locurile pentru staționare să fie amenajate la un interval de 50 m.

(16) Pe toate străzile unde sunt admise parcări la stradă precum și în parcajele publice se vor ampasa în mod obligatoriu stații de încărcare pentru mașini electrice.

8.2. Spațiile verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, difuncționalități" poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- **a)** pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- **b)** arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră
- **c)** arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- **d)** arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
- **e)** distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

(4) Lucrările de amenajare a spațiilor verzi se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă – se vor utiliza specii de arbori recomandate conform Anexei 6 la prezentul regulament.

(5) Arborii care la maturitate au peste 2 m înălțime vor fi plantați la o distanță de cel puțin 2,0 m de la linia de hotar, dintre două proprietăți.

(6) Se interzice plantarea de pomi fructiferi pe spațiile publice, sau pe fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament.

(7) Fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament se va trata ca gradină de fațadă în relație cu spațiul public, cu plantații de calitate în conformitate cu Anexa 6 și prescripțiile din

Partea IV pentru fiecare Zonă Funcțională în parte.

(8) Nu se vor planta pomi fructiferi pe terenurile aferente construcțiilor cu funcțiuni publice.

8.3. Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, înălțimea împrejmuirilor la stradă va fi de maxim 2,00 m, din care vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 90 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite circulatia curenților de aer în ambele direcții. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Pentru coerența imaginii urbane împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente existente, dacă acestea respectă prevederile de înălțime maximă de la aliniatul

(3) Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente, dacă acestea respectă prevederile de înălțime maximă de la aliniatul (1).

(4) Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

(5) Pentru realizarea gardurilor vii se vor folosi specii de plante autohtone.

(6) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(7) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(8) Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.90 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

(9) În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehicolelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținand tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fara a incomoda circulația pe drumurile publice.

Capitolul 9. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

9.1. Amenajarea spațiului public

(1) Inființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică.

(2) In cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

(3) Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulatie.

(4) In cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Intervențiile ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor reglementa prin documentații PUD.

9.2. Utilizarea comercială a spațiului public

(1) Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, ținând cont de prevederile prezentului Regulament.

9.3. Utilizarea comercială permanentă

(2) Spațiul public va putea fi utilizat în mod permanent pentru amplasarea de chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc. și pentru publicitate.

(3) Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- **a)** să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- **b)** să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie costruite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- **c)** solutia constructiva sa fie de asa natura incat sa nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care sa duca la deteriorarea acestuia
- **d)** să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- **e)** să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întregul oraș / zonă)
- **f)** sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesar raportat la utilizarea funcțională (energie electrică, apă sau canalizare). Chioșcurile pentru flori vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de apă, canalizare și curent electric.

(4) Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- **a)** să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- **b)** să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
- **c)** să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare

urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. în general se recomanda, de cate ori este posibil, evitarea amplasarii unor panouri publicitare independente.

d) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă

e) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).

f) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse trasversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomerciala temporară cu durata clar determinata, legata de evenimente sau campanii ale autoritatii publice sau în care autoritatea publica este parte (de exemplu festivaluri, targuri)

9.4. Utilizarea comercială temporară

(5) Spațiul public va putea fi utilizat temporar pentru amenajarea de terase sezoniere, comerț ocazional, aprovizionare sau alte utilizări permise de lege.

(6) **Terasele sezoniere** pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranțeitraficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul străzilor de categoria a 3-a și minim 2,50 m în cazul străzilor de categoria a 3-a.

b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)

g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrala mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

h) in zona centrala istorica umbrelele vor fi de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.

i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei

j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

(7) **Comerțul ocazional** se va desfășura pe perioade determinate, planificate, saptamanal (tip targuri de produse traditionale și piete volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

a) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale

b) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

c) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

d) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

(8) Comerțul ambulant pe spațiul public este interzis.

(9) Aprovizionarea de orice tip, care impică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a orașului, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

9.5. Utilizarea necomercială a spațiului public

(1) Spațiul public poate fi utilizat pentru infrastructura publică (edilitară, de transport public etc.), pentru publicitate necomercială, evenimente în spații publice și alte utilizări necoerciale permise de lege.

(2) Pentru **infrastructura edilitară** spațiul public va fi utilizat în următoarele condiții:

a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

b) pe spațiile publice importante (zona centrală a orașului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

(3) Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc). **Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul orașului,** în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează.

(4) Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare

b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria orașului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.

c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.

d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria orașului.

Partea III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Capitolul 10. Zone și subzone funcționale

10.1. Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale

(1) **Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă și alte funcțiuni complementare (admise); zonele funcționale stabilite în PUG sunt puse în evidență în Planșele – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" și în planșele care însoțesc RLU (UTR), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul municipiul Urlați.

(2) **Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorași reguli. Acestea sunt evidențiate, de asemenea în planșele care însoțesc RLU.

(3) **Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:**

- **a)** funcțiunile dominante admise cu și fără condiționări;
- **b)** înalțimea maximă admisă.
- **c)** modul de ocupare și utilizare a terenului

(4) Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR care se poate face doar prin PUZ în conditiile legii.

(5) **Zonele funcționale stabilite prin PUG evidențiază:**

- **a)** zonele constituite din municipiul Urlați
- **b)** zonele unde sunt necesare operațiuni de restructurare urbană
- **c)** zonele unde sunt necesare oparțiuni de urbanizare

ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din punct de vedere al caracterului locuințelor, țesutului urban, tipologiei parcelarului, configurația în raport cu spațiul stradal, regim de înălțime. Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul plan urbanistic general are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale orașului iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.
Zona pentru locuire este alcătuită din următoarele subzone:

LI1	**Subzona locuintelor individuale si colective mici existente, amplasate adiacent zonei centrale sau pe axe principale de circulatie**
LI2	**Subzona locuintelor individuale si colective mici dezvoltate pe parcelar prestabilit în baza unor documentații urbanistice de parcelare.**
LI3	**Subzonă locuire individuala, pe parcelar de tip agricol, unde pot fi necesare operatiuni de parcelare sau reparcelare**

M – Zonă mixtă

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni de locuire și activități compatibile cu locuirea situate în zona centrală sau pe axe principale de circulatie și subzone unde se impun operațiuni de restructurare a fostelor zone de activități industriale

M1	**Subzonă mixtă situată pe principalele căi de comunicație cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri, situate in zona centrala a orasului**
M2	**Subzonă mixtă situată pe principalele căi de comunicație cu clădiri având regim de înălțime maxim P+2 niveluri, situate in zona centrala a orasului**
M3	**Subzonă mixtă care poate polariza activități comerciale si de servicii la nivel de cartier**
M4	**Subzonă mixtă pentru activitati turistice si locuire unifamilială**

IS - Zonă pentru instituții și servicii publice

Zona se compune din terenurile ocupate de construcții dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ și terenuri ocupate de clădiri dedicate activităților economice comerciale de interes local, cu rol de a deservi maxim populația unui cartier.
Zona pentru instituții și servicii este alcătuită din următoarele subzone:

IS1	**Subzonă cu institutii publice administrative si culturale de interes orășnesc și supraorășenesc**
IS2	**Subzona construcțiilor pentru educație**
IS3	**Subzona construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale**
IS4	**Biserici și alte edificii de cult**
IS5	**Ansambluri de cult cu cimitire**

CS – Zonă comerț și servicii

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter comercial și servicii cu caracter terțiar, organizate în nuclee comerciale sau pe aze principale de circulație. Zona pentru comerț și servicii este alcătuită din următoarele subzone:

CS1	**Subzonă activitati comerciale si servicii in constructii monofuncționale cu rol de deservire la nivel de cartier**
CS2	**Subzonă centre comerciale si de servicii in constructii de tip ”BigBox” cu rol de deservire la nivel orășenesc**
CS3	**Subzone activități comerciale și de servicii cu caracter turistic**

ID - Zonă pentru unități industriale și depozitare

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter industrial, cvasiindustrial, de servicii și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni.
Zona pentru activități economice este alcătuită din următoarele subzone:

ID1	**Subzona unitati industriale și de depozitare mari și mijlocii**
ID2	**Zone unitati industriale, de depozitare, comert si servicii unde sunt necesare operatiuni urbanistice de restructurare, regenerare , parcelare sau reparcelare**
ID3	**Subzone unități productie energie electrică din surse regenerabile**

A – Unități agrozootehnice

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter agricol si zootehnic, sau de prelucrare a produselor agricole.

A1	**Subzonă unitati agrozootehnice de crestere a animalelor si servicii conexe**
A2	**Subzon unitati de prelucrare a produselor agricole cerealiere**
A3	**Subzonă unitati agricole asociate viticulturii si servicii conexe**
A4	**Subzona unități agrozootehnice unde se impun operatiuni de restructurare si regenerare urbana**
RM – Zonă exploatare resurse minerale Zona se compune din terenurile aferente perimetrelor de exploatare de resurse minerale de petrol autorizate de ANRM, pe teritoriul orașului Urlați	
RM1	**Subzonă exploatare resurse petroliere**
RM2	**Subzona exploatare resurse petroliere închise ce necesită intervenții de ecologizare prioritară**
GC - Zonă de gospodărie comunală Zona ce reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Zona pentru gospodărie comunală este alcătuită din următoarele subzone:	
GC1	**Subzonă pentru cimitire, capele, construcții administrative și anexe ale cimitirelor**
GC2	**Subzona statie de epurare ape uzate**
TE - Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore Zonă ce include elemente ale infrastructurii edilitare majore de transport combustibil, energie electrică, lucrări de apărare împotriva inundațiilor etc.	
TE	**Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore**
TEa	Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de apă și constructiile aferente
TEc	Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de canalizare și constructiile aferente
TEe	Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de energie electrica și constructiile aferente
TEg	Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de gaz și constructiile aferente
TEtc	Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de telecomunicatii și constructiile aferente
DS - Zonă cu destinație specială Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.	
DS1	**Zonă cu destinație specială**
T - Zona căi de comunicație și transporturi Zona dedicată serviciilor pentru transport călători și transport marfă . Zona pentru căi de comunicație este alcătuită din următoarele subzone:	
TR1	**Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajari aferente**

TR2	**Subzonă circulatii de tip shared space**

SP - Zonă spații verzi, sport și agrement

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Zona pentru spații verzi este alcătuită din următoarele subzone:

SP1	**Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat.**
SP2	**Subzona naturala protejata – rezervatie botanica si peisagistica**
SP3	**Subzonă pentru sport, agrement**
SP4	**Subzona spațiilor verzi cu rol de protectie**
SP4a	Spatii verzi cu rol de protectie a cursurilor de apa
SP4te	Spatii verzi cu rol de protectie a zonelor tehnico –edilitare sau de gospodărie comunală
SP5	**Subzone verzi cu rol de stabilizare a terenurilor cu probabilitate medie – mare si mare de producere a fenomenelor de instabilitate adiacente zonelor de locuire**

ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

TH - Zonă aflată permanent sub ape

Zona albiilor rîurilor, paraielor și lacurilor de pe teritoriul orașului. Zona aflată permanent sub ape se compune din următoarele subzone:

TH1	**Rîuri și ape curgătoare**
TH2	**Lacuri si bălți**

TF – Fond forestier

Zone cu terenuri impadurite incluse în fondul forestier indiferent de forma de proprietate. Zona fondului forestier se compune din următoarele subzone:

TF1	**Paduri incluse in fond forestier national**

TA – Terenuri agricole

Zona se compune din terenurile arabile, păsuni, fânețe, livezi si vii, situate in extravilanul orasului

TA1	**Terenuri arabile in extravilan**
TA2	**Zone viticole**
TA3	**Terenuri ocupate de pășuni și fânețe**
TA4	**Terenuri ocupate de livezi**

RM – Zonă exploatare resurse minerale Zona se compune din terenurile aferente perimetrelor de exploatare de resurse minerale de cărbune autorizate de ANRM, pe teritoriul orașului Urlați.	
RM1	**Subzonă exploatare resurse petroliere**
RM2	**Subzona exploatare resurse petroliere închise ce necesită intervenții de ecologizare prioritară**
TN - terenuri neproductive Zona cu terenuri neproductive din extravilan.	
TN1	**Subzonă terenuri neproductive ce necesita interventii de ecologizare prioritara**

Partea IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Capitolul 11. Prevederi în zone și subzone funcționale din intravilan

L- zona pentru locuințe si funcțiuni complementare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din punct de vedere al caracterului locuințelor, țesutului urban, tipologiei parcelarului, configurația în raport cu spațiul stradal, regim de înălțime. Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul plan urbanistic general are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale orașului, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Zona ”L” este compusă din următoarele subzone:

- **LI1 - Subzona locuintelor individuale si colective mici existente, amplasate adiacent zonei centrale sau pe axe principale de circulatie**
- **LI2 - Subzona locuintelor individuale si colective mici dezvoltate pe parcelar prestabilit în baza unor documentații urbanistice de parcelare.**
- **LI3 - Subzonă locuire individuala, pe parcelar de tip agricol, unde pot fi necesare operatiuni de parcelare sau reparcelare**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona pentru locuințe se compune din următoarele subzone:

- **LI1** - Subzona locuintelor individuale si colective mici existente, amplasate adiacent zonei centrale sau pe axe principale de circulatie
- **LI2** - Subzona locuintelor individuale si colective mici dezvoltate pe parcelar prestabilit în baza unor documentații urbanistice de parcelare**.**
- **LI3 -** Subzonă locuire individuala, pe parcelar de tip agricol, unde pot fi necesare operatiuni de parcelare sau reparcelare

În cadrul regulamentului dacă nu este specificată expres subzona funcțională, reglementarea se aplică tuturor subzonelor funcționale.

A. Condiționări primare

(1) Pentru instituirea unor subzone de activități economice cu caracter terțiar constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale se va elabora PUZ și se vor prelua reglementările de la subzonele IS specifice din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

(2) Pentru instituirea unor subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, se va elabora PUD și se vor prelua reglementările de la subzonele IS specifice din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

(3) În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință.

b) În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

c) Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

(4) **Pentru subzonele funcționale LI1, L2, LI3 situate în Zona de Reglementare Specială *"Zone de protecție a monumentelor istorice si situri arheologice"* și Zona de Reglementare Specială *"Zonă construită protejată"* reglementările subzonei se vor corela cu reglementările specifice zonei de reglementare specială și cu prevederile *Capitolul 2, Subcapitol 2.7. Zone construite protejate.***

(5) Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul *Capitol 1. Prevederi generale, Reglementarea situațiilor tranzitorii.*

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în prezenta documentatie. (Ex. Servituti generate de necesitatea modernizarii de strazi)

(2) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(3) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(4) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

(3) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

(4) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

(5) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

(6) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

În LI1+LI2+LI3, se admit:

- Locuințe individuale
- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Anexe ale locuințelor acestora: garaj, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Spații verzi cu rol de agrement, locuri de joaca petntru copii

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În LI1+LI2+LI3,** se admite autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

(2) **În LI1+LI2+LI3, se admit:**

a) **Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

b) **Spatii comerciale** alimentare si cu materiale de uz casnic avand suprafa construită desfășurată sub 250 mp si asigurarea a minim 3 locuri de parcare pentru clienti in spatii dedicate

c) Pentru activități de **alimentație publică** se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

d) **Servicii cu acces public** (a se vedea Anexa 4, Aliniat (4), litera c) cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

e) **Servicii profesionale sau manufacturiere public** (a se vedea Anexa 4, Aliniat (4), litera d), e)), cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

f) **Funcțiuni de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private,** cu următoarele condiții:

– să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

– să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

– pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanta se poate admite schimbarea de destinație în locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.

g) **Platforme de colectare a deseurilor menajre,** ampasate conform prevederilor OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, de preferat îngropate.

h) **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**, cu condiția neafectarii functiunii de locuire si respectarii prevederilor OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În LI1+LI2+LI3**, se interzic:

a) Orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

b) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) Dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă		Regim de construire
	Suprafața (mp)	Front la starada (m)	
LI1	200	14	Discontinu - amplasare izolată
	200	10	Discontinu - amplasare cuplată
	200	8	Discontinu - amplasare înșiruită
LI2	300	14	Continuu - amplasare izolată
	250	10	Discontinu - amplasare cuplată
	200	8	Continuu - amplasare înșiruită
LI3	350	16	Discontinu - amplasare izolată
	300	12	Discontinu - amplasare cuplată

b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) În LI1 și LI2, se admite amplasarea înșiruită a construcțiilor doar dacă există posibilitatea de a se alipi la calcanele existente ale construcțiilor învecinate, sau cu acordul vecinilor care se obligă prin declaratie notarială să construiacă alipit la calcanul construcției pentru care se solicită aitorizarea construirii. Acordul vecinilor se impune doar daca parcela acestora permite construirea în sitem cuplat sau izolat.

(3) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (a) și (b), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

(4) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

(5) În LI3, divizarea unei parcele in mai mult de 3 loturi se va face prin PUZ de parcelare.

(6) În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor în situația de a fi accesibile prin servitute de trecere.

(7) Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) În LI1

a) Se va respecta modul de amplasare caracteristic strazii – pe aliniament sau retras.

b) Pentru fronturile caracteristice retrase de la aliniament, retragerea va fi de minim 5,0 m pentru a se putea asigura amenajarea locurilor de parcare în incintă.

c) banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor

d) în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament, locuir de parcare.

e) Pentru parcelele de colț, se admite ca una din retragerile de la aliniament sa fie de minim 3,0 m.

(2) În LI2, clădirile se vor amplasa retras față de aliniament conform documentațiilor urbanistice de parcelare, dar nu mai putin de 5,0 m.

(8) În LI3, retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

a) clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 6.0 metri pentru a permite în viitor parcarea mașinii în curte și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;

b) în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

(3) În LI1+LI2+LI3:

a) Garajele se pot amplasa pe aliniament, deschiderea usilor de garaj se vor deschide în afara domeniului public.

(4) Se vor aplica prevederile generale inscrise la Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) În LI1, LI2 + LI3, pentru funcțiunea de locuire:

a) Clădirile se pot amplasa izolat, retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului, dar nu mai puțin de 3,0 m.

b) Cladirile se pot amplasa retras cu minim 2,0 m față de limita laterala cu conditia ca:

- distanta rezultata intre cladirea propusa si cladirea de pe terenul invecinat sa fie egală cu cel putin inalțimea la coamă/atic a celei mai inalte dintre ele,
- cladirea de pe terenul invecinat sa fie in stare buna sau se asigura pe terenul invecinat posibilitatile maxime de construire in conditiile prezentului regulament si a legislatiei in vigoare.

c) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

d) Modul de amplasare izolat sau cuplat se va stabili în raport cu deschiderile parcelelor învecinate și posibilitățile acestora de construire, astfel încât modul de construire posibil pe terenurile învecinate să nu gereneze calcane vizibile. Acest aliniat se aplică în situația în care terenurile învecinate au o deschidere mai mică de 14.

e) Dacă parcelele învecinate au sub 14 m și sunt construite retras față de limite de proprietate a terenului în cauză, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

f) Constructiile agricole tip sera se vor amplasa în partea posterioara a locuintei retras la minim 1,5 m fata de limitele laterale si posterioare, fara a fi vizibile din strada.

g) Constructiile anexe ale locuintelor (garajele, foisoare), se pot amplasa pe limita laterala, cu conditia ca inaltimea cestora sa nu depășească înălțimea gardului (2,50m), iar scurgera apelor pluviale de pe sarpante sa nu afecteze terenurile invecinate.

(9) În LI1+LI2+LI3:

a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii la cornișa, dar nu cu mai puțin de 5,0 m.

b) Constructiile anexe ale locuintelor (garajele, foisoare), inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească înălțimea gardului (2,50 m), iar scurgera apelor pluviale de pe sarpante sa nu afecteze terenurile invecinate.

(10) Retragerile față de limitele laterale sau limita posterioară stabilite prin prezentul Regulament, pentru constructii pentru locuinte, pot fi modificate prin P.U.D.

(11) Se vor aplica prevederile generale inscrise la Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) În LI1+LI2+LI3:

a) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

b) În cazul în care încăperi auxiliare (bai, bucătării etc) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea celei mai înalte clădiri.

Art.8 - Circulații și accese

În LI1+LI2+LI3:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

(2) Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

(3) De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3,5 m.

(4) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(5) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

(6) Lcuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,5 metri

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

În LI1+LI2+LI3:

(1) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

(2) În cazul fronturilor continue existente prin grija administrației publice locale se vor amenaja locuri de parcare pentru riverani prin reamenajarea spatiului public sau in parcari dedicate situate la maxim 250 m de locuința.

(3) Pentru locuintele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcela

(4) Pentru locuințele colective mici se vor asigura minim cate 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata ≤ 100 mp, sau 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata ≥100 mp.

(5) Pentru alte funcțiuni admise locurile de parcare se vor amenaja in incinta parcelei, fara a afecta domeniul public daca profilul strazii si strategia privind parcarile in oraș nu prevede altfel. Pâna la aprobarea ”Regulamentului privind necesarul de locuri de parcare în Orașul Urlați”, necesarul de locuri de parcare se va stabili conform *Anexă nr. 5 din Regulamentului General de Urbanism.*

(6) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În LI1+LI2, situată in afara zonelor construite protejate sau de protecție a monumentelor istorice:

a) regimul de înălțime maxim admis este de maxim 4 (patru) niveluri supraterane:
- Parter+2 etaje + Mansarda / (S)+P+2+M
- Parter+2 etaje + Etaj 3 retras / (S)+P+2+3 retras
- Demisol+Parter+2 etaje / (S)+Ds+P+2

b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă va fi de 11,0 m

c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama sau aticul superior al etajului retras va fi de 15,0 m

(2) În LI3, situată in afara zonelor construite protejate sau de protecție a monumentelor istorice:

a) regimul de înălțime maxim admis este de maxim 3 (trei) niveluri supraterane:
- Parter+2 etaje / (S)+P+2
- Parter+1 etaj+Mansarda / (S)+ P+1+M
- Ds+P+1etaj sau Mansardă / (S)+Ds+P+1
- Ds+P+ Mansardă / (S)+Ds+P+M

b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă va fi de 11,0 m
c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama va fi de 14,0 m

(3) În LI1+LI2+LI3 , situată in zona de protecție a monumentelor istorice sau zone construite protejate , regimul de înălțime maxim admis este de P+1 (9,0 m la coamă).

(4) În toate subzonele funcționale modul de masurare a înăltimilor maxime reglementate se va face astfel:
a) Pentru construcțiile amplasate pe teren cu pante peste 5%, inaltimea maxima se va calcula de la cota zero a cladirii
b) Pentru construcțiile amplasate pe teren plan, inaltimea maxima se va calcula de la cota terenului natural

(5) Nu se limitează numărul de subsoluri

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) În LI1+LI2+LI3:

a) Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

c) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

d) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

e) Modul de acoperire va fi obligatoriu cu acoperiș cu șarpantă fara fronton.

f) Acoperisurile vor avea forme simple, în patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°

g) Materialele de finisaj vor fi alese în armonie cu finisajele traditionale existente în zonă, fără a fi stridente sau agresive din punct vizual și estetic. Se interzice utilizarea pe fațade a materialelor de finisaj pentru interior.

h) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

i) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

j) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 60×40 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

k) Se recomandă realizarea acoperisurilor in patru ape

l) Se interzice utilizarea PVC sau profile metalice; se recomandă utilizarea materialelor naturale

m) Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor utiliza tonuri neutre pastelate, deschise

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) În LI1+LI2+LI3:

a) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice disponibile.

b) Acolo unde nu există rețea de apă, sursa de apă se va asigura din surse proprii prin puțuri. După extinderea rețelei de apă proprietarii imobilelor se vor racorda în mod obligatoriu la rețeaua de apă publică.

c) Acolo unde nu există rețea de canalizare, apele mejere se vor colecta in bazine vidanjabile. După extinderea rețelei de canalizare proprietarii imobilelor se vor racorda în mod obligatoriu la rețeaua de canalizare publică.

d) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

e) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

f) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în nise amenajate în împrejmuire, fara a afecta domeniul public.

g) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

h) Reteaua de distributie gaze se va dispune in subteran.

i) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) În LI1+LI2+LI3:

a) Pentru functiunea de locuire, pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a parcelei.

b) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

c) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

d) Pe parcelele cu functiuni admise compatibile cu locuire, **spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei.**

Art.14 - Împrejmuiri

(1) În LI1+LI2+LI3

a) Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

b) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8.***Împrejmuiri**.

c) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **În LI1+LI2 pentru funcțiunea de locuire:**
POT maxim = 45%

(2) **În LI3,**

a) **pentru funcțiunea de locuire:** POT maxim = 30%

b) pentru constructiile agricole tip sera de pe langa locuinta principala se admite ocuparea terenului pana la 60% din suprafata parcelei, cu conditia ca aceste constructii sa fie amplsate în partea posterioara a locuintei principale

(3) **În LI1+LI2+LI3, pentru funcțiuni compatibile cu locuirea admise cu conditionari:**
POT maxim = 50%

(4) **Calculul POT se va raporta la suprafata de teren a parcelei situate in intravilan.**

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) **În LI1+LI2:** CUT maxim = 1,6 mp ADC/ mp teren

(2) **În LI3:** CUT maxim = 1,0 mp ADC/ mp teren

(3) Reglementarile de la aliniatul (1), (2), se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

(4) În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

IS - Zonă pentru instituții și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de construcții dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ. Zonele ”IS” sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
Zona ”IS” este compusă din următoarele subzone:

IS1 - Subzonă cu institutii publice administrative si culturale de interes orășnesc și supraorășenesc

IS2 – Subzona construcțiilor pentru educație

IS3 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale

IS4 – Subzona biserici și alte edificii de cult

IS5 – Ansambluri de cult cu cimitire

A. Condiționări primare

(1) Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională sau transformarea spațială a unui ansamblu dedicat instituțiilor și serviciilor publice se va elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa.

(2) Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, fara a implica reduceri de spațiu verde, modificari ale retragerilor fața de aliniament sau accese noi din spațiul public, se va face cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și se va elabora în prealabil un P.U.D.

(3) Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

(4) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z

(5) Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

(6) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

(7) Accesul la toate sediile de instituții și servicii de importanță municipală și supramunicipală, va fi asigurat în mod obligatoriu cu mijloace de transport în comun și infrastructură pentru biciclete (piste și parcaje pentru biciclete), iar stațiile de transport în comun vor fi amplasate la maxim 100 m față de sediile acestora.

(8) Pentru toate instituțiile și serviciile publice din subzonele IS, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități conform legislației în vigoare.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

(2) Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de

Referință”).

(3) În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(5) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(6) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

(3) Piețele/piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

(4) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

(5) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) Se admit următoarele utilizări funcționale:

În **IS1** - dotări administrative de interes municipal și supramunicipal, construcțiilor socio – culturale (instituții de spectacol în săli închise; muzee; cluburi; case memoriale; biblioteci deschise publicului; expoziții; edituri; posturi de radio, televiziune, centre sociale)

În **IS2** – construcții pentru educație (gradinite cu program redus, normal și prelungit, școli, licee, scoli postliceale, scoli profesionale, instituții de invatamant superior, camine și cantine pentru elevi și studenti, afterschool, creșe)

În **IS3** – construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale (spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate; staționare, ambulatorii;unități medico-sociale; centre de sănătate; policlinici, dispensare medicale; centre de transfuzii; cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii și puncte

farmaceutice;creșe, centre sociale pentru copii/persoane învarstă etc.

În **IS4, IS5** – construcțiilor de cult (lăcașuri de cult; servicii pentru culte; activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult; spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase)

În **IS5** – cimitire

(2) In toate subzonele IS se admit spații verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje acoperite, parcaje.

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În IS1, IS3 și IS4, IS5,** se admit servicii comerciale complementare: alimentație publica, comert de proximitate, servicii profesionale și alte asemenea în structuri de vânzare cu suprafața mica de maxim 200 mp ADC, care nu comercializeaza alcool.

(2) **În IS2 se admit:**

c) servicii comerciale, în structuri de vânzare cu suprafață demaxim 200 mp ADC, care nu comercializează bauturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor.

d) puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc.).

e) se admite inserarea altor construcții și amenajari legate de procesul de invatamant sau/si de petrecerea timpului liber al copiilor și tinerilor care sa deserveasca unitatea scolara cat și vecinatatea: sali de sport, sali multifuncționale, bazine de inot, terenuri de sport, terenuri de joaca, cluburi ale copiilor etc.

f) sunt admise alte amenajari speciale cerute de programul scolar numai daca sunt compatibile cu vecinatatea (ex.: ateliere-scoala, micro-baze de productie, sere/gradini/livezi etc)

(6) Se admit conversiile funcționale intre diferite categorii de utilizari din domeniul IS cu respectarea cerintelor specifice fiecarui tip de utilizare;

(7) instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100 - 1/2006

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În toate subzonele IS**, **se interzic:**

a) orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

b) amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată și în zonele de locuit;

c) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

d) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În subzonele IS1, IS2, IS3**, pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală

b) terenul minim se recomandă a fi de 800 mp cu deschidere de 20,00 m pentru construcții publice cu raza de servire sau adresabilitate redusă;

(2) **În IS2,** suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar, 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev;

(3) **În IS4, IS5,**

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri,

(4) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

(2) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

(2) clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate și studiu de însorire verificat la cerința de calitate în construcții ”igiena, sanatate și mediu”.

(3) Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la ¼ din înălțime în baza unui PUD și studiu de însorire verificat la cerința de calitate în construcții ”igiena, sanatate și mediu”.

(4) **In IS2,** în cazul amplasării pe aceeași parcela a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(5) în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înalțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

Art.8 - Circulații și accese

(1) Se aplica prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor*

obligatorii.

(2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(3) Numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

(6) Pentru amenajările spațiilor pietonale se recomandă utilizarea îmbrăcăminâilor permeabile.

(7) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Capitolul 8. Asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

(3) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

(4) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

(5) Treptat se va desfiinta sistemul de parcare pe banda 1 a străzilor în favoarea parcajelor colective; se propune amplasarea parcajelor colective în subteranul bulevardelor a spațiilor verzi din zona, a spațiilor pietonale sau în clădiri multietajate.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) **În IS1, IS3,** înălțimea maximă admisa: înălțimea maxima existenta în zona de inserție

(2) **În IS2:**

- pentru grădinițe, înălțimea maximă nu va depăși P+1;
- pentru școli primare, înălțimea maximă nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6, cu H max 22 m.

(3) **În IS4, IS5:**

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare înălțimea maximă admisă nu va depăși înălțimea la cornișă a bisericii – maxim Parter inalt = 6,0m.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor.

(1) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

(2) Este interzisa utilizarea culorilor stridente; culorile de contrast nu vor reprezenta mai mult de 10% din suprafața unei fațade;

(3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

(4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în fațadele construcțiilor prin asigurarea unor nișe pentru branșamente.

(5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

(6) Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) În toate subzonele IS, se vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 8. Spații verzi și plantate*

(2) **În IS2:**

- **a)** 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat pentru curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;
- **b)** Pentru creșe se vor asigura minim 10mp/copil spațiu verde

(3) **În IS3:**

- **a)** pentru construcțiile de sănătate și sociale se vor asigura minim 20% mp spațiu verde pe teren natural; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav;
- **b)** Pentru creșe se vor asigura minim 10mp/copil spațiu verde

Art.14 - Împrejmuiri

(1) În cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare imprejmuiri, acestea vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 8.Împrejmuiri*

(2) În toate subzonele IS, unde este necesara împrejmuire se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

(3) În subzona IS3, se recomanda ca, construcțiile să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau garduri vii, iar zonele de retragere pot fi folosite ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **În IS1:** POT maxim = 60%

(2) **În IS2:** 25% teren ocupat de construcție. Pentru unități de învățământ superior și afterschool se va respecta tema beneficiarului fară ca POT-ul să depășeasca 50%.

(3) **În IS3:**

- pentru spitale, centre de sanătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40 %;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie, centre sociale pentru copii și persoane în vârstă: POT maxim = 50 %;

(4) **În IS4 si IS5,** conform cerințelor fiecărui cult cu respectarea celorlate condiționări din prezentul RLU.

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) **În IS1:** CUT maxim = 4,0 ADC/mp teren

(2) **În IS2,** CUT maxim =1,0 ADC/ mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

(3) **În IS3:**

- pentru spitale, centre de sanătate, unități medico-sociale: CUTmaxim = 2,0%;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie, centre sociale pentru copii și persoane în vârstă: CUT maxim = 2,5 %;

(4) **În IS4 și IS5,** conform cerințelor fiecărui cult cu respectarea celorlate condiționări din prezentul RLU.

M - Zonă mixtă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu funcțiuni mixte constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice și de interes general și locuințe Raportat la tipologia funcțiunii de locuire (colectiv sau individual), a regimului de înălțime și a modului de constituire zona mixtă cuprinde următoarele subzone:

M1 - Subzonă mixtă situată pe principalele căi de comunicație cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri, situate in zona centrala a orasului

M2 - Subzonă mixtă situată pe principalele căi de comunicație cu clădiri având regim de înălțime maxim P+2 niveluri, situate in zona centrala a orasului

M3 - Subzonă mixtă care poate polariza activități comerciale si de servicii la nivel de cartier

M4 - Subzonă mixtă pentru activitati turistice si locuire unifamilială

A. Condiționări primare

(1) Se recomanda ca zonele mixte să beneficieze de operatiuni de Regenerare Urbană. Programul va putea fi implementat pe tronsoane de străzi care îndeplinesc condițiile pentru a putea fi definite ca o unitate de intervenție.

(2) În **subzona M1** construcțiile noi, extinderea / restructurarea construcțiilor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.D. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.

(3) Pentru **subzona M2** situată în Zona de Reglementare Specială ”Zone cu valoare arhitecturală” reglementările subzonei se vor corela cu reglementările specifice zonei de reglementare specială și cu prvederil din Capitolul 2, Subcapitol 2.7. Zone construite protejate

(4) În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității spațiului urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial și spațiului public, implicând:

- **a)** reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- **b)** reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- **c)** dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- **d)** reabilitarea infrastructurii;
- **e)** creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culuarele de concentrare a interesului din cadrul zonei – prin integrarea de noi activități;
- **f)** ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;
- **g)** soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul zonelor și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.
- **h)** gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

(5) **Pentru zonele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unor monumente înscrise în LMI sau situri arheologic**, autorizarea lucrărilor de construire sau desființare, precum și alte tipuri de intervenții urbane se vor face cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

(2) Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

(3) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(4) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(5) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 7* și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 9) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

(3) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști separate.

(4) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

(5) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

(6) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(7) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

(8) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **În M1 –** Locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, comerciale, spatii pentru sport si recreere

(2) **În M2** - locuire individuală, locuire colectiva mică activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, comerciale, spatii pentru sport si recreere, servicii compatibile cu locuire

(3) **În M3 + M4 -** locuire individuală, activități turistice, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, comerciale, spatii pentru sport si recreere

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

În M1:

(1) se admite conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.

(2) Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă este determinată de configurația și arhitectura clădirii.

(3) Se recomandă ca conversia locuințelor de la parter și realizarea eventualelor dschideri pe fațadă să se facă pe baza unui studiu de modificare a fațadei pentru întreg tronsonul clădirii, studiu ce poate fi inițiat de autoritatea publică locală prin proiectul de regenerare urbană.

(4) Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

(5) Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(6) Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(7) Parcajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- **a)** să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- **b)** accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

(8) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 3 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- **a)** să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- **b)** să aibă acces public limitat (ocazional)
- **c)** să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- **d)** activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

(9) În M2, M3, M4, se admite conversia funcțională a locuințelor individuale existente pentru activități admise la art. 1.

(10) **In M2 și M3,** se admit spalatorii auto ecoligice, amplasate la minim 20 m de fatadele cladirilor de locuit.

Art.3 - Utilizări interzise

(1) In M1,M2, M3, M4

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al orașului
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto,;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

(2) În M1, M2, M3, M4

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În M1 – se menține situația existentă

(2) În M2 :

Dimensiune minimă		Regim de construire
Suprafața (mp)	Front la starada (m)	
200	14	Discontinuu - amplasare izolată
200	10	Discontinuu - amplasare cuplată
200	8	Discontinuu - amplasare înșiruită

(3) În M3:

Dimensiune minimă		Regim de construire
Suprafața (mp)	Front la starada (m)	
300	14	Continuu - amplasare izolată
250	10	Discontinuu - amplasare cuplată
200	8	Continuu - amplasare înșiruită

(4) În M4

a) Locuire, servicii terțiare si comert: Suprafata minima 500 mp / front la strada 14 m

b) Turism: Suprafata minima 800 mp / front la strada 14 m

c) Servicii terțiare si comert = Suprafata minima 200 mp / front la strada 8 m

Funcțiune	Dimensiune minimă		Regim de construire
	Suprafața (mp)	Front la starada	

		(m)	
Locuire	300	14	Discontinuu - amplasare izolată
	250	10	Discontinuu - amplasare cuplată
	200	8	Continuu - amplasare înșiruită
Turism	600	16	Discontinuu - amplasare izolată
Servicii terțiare si comert	200	8	Se admite amplasarea in regim izolat, cuplat sau insiruit cu conditia resoectarii celorlate reglementări

(5) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

(6) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

(7) În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor în situația de a fi accesibile prin servitute de trecere.

(8) Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Se vor respecta prevederile *Capitolului 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

(2) În M1, M2, M3, M4 :

a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

b) echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6–10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente, dar nu mai puțin de 6,00 m față de axul drumului;

c) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri.

d) în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan, este obligatorie lipirea la acestea.

e) în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) În **M1, M2, M3, M4:**

a) clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim 3,50 m pe una din laturi pentru autovehicule de stingere a incendiilor.

b) retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

c) clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;

d) în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațadă laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de latura opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;

e) se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

f) distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;

(2) Pentru toate situațiile:

– Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 5 m.

(3) În M2, M3, M4

– Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m.

(4) Retragerile față de limitele laterale sau limita posterioară stabilite prin prezentul Regulament, pot fi modificate prin P.U.D. În cazul modificării retragerilor prin PUD se va prezenta acordul scris al proprietarilor imobilelor învecinate referitor la modul de amplasare propus.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) În M1, M2, M3, M4:

a) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; Distanța de poate reduce la jumătate pe baza unui studiu de însorire prin care să se demonsterze că se respectă reglementările privind însorirea conform Capitol 4, Aliniatul (2).

b) Distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

Art.8 - Circulații și accese

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

(2) Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, acceselese vor stabili prin PUD.

(3) Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

(4) De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil pe lot va avea lățimea de maxim 3,5 m.

(5) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(6) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8.Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament și *Anexa 7.*

(2) În M1, M2, M3, M4

a) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

b) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(7) Pentru zonele constituite M1 și M2 în cazul fronturilor continue existente, prin grija administrației publice locale se vor amenaja locuri de parcare pentru riverani prin reamenajarea spatiului public sau in parcari dedicate situate la maxim 250 m de locuința.

Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În M1: P+4, se menține înălțimea maximă existentă

(2) În M2, situată in afara zonelor construite protejate sau de protecție a monumentelor istorice:

a) regimul de înălțime maxim admis este de maxim 4 (patru) niveluri supraterane:
- Parter+2 etaje + Mansarda / (S)+P+2+M
- Parter+2 etaje + Etaj 3 retras / (S)+P+2+3 retras
- Demisol+Parter+2 etaje / (S)+Ds+P+2

b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă va fi de 11,0 m

c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama sau aticul superior al etajului retras va fi de 15,0 m

d) Se admit accente înalte în baza unui PUZ aprobat conform legislatiei in vigoare

(3) În M2, situată in zona cu valoare arhitecturală: P+2

a) regimul de înălțime maxim admis este de maxim 3 (trei) niveluri supraterane:
- Parter+2 etaje / (S)+P+2
- Parter+1 etaj+Mansarda / (S)+ P+1+M
- Ds+P+1etaj sau Mansardă / (S)+Ds+P+1
- Ds+P+ Mansardă / (S)+Ds+P+M

b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă va fi de 10,0 m

c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama sau aticul superior al etajului retras va fi de 13,0 m

(4) În M3 si M4, situată in afara zonelor construite protejate sau de protecție a monumentelor istorice:

a) regimul de înălțime maxim admis este de maxim 3 (trei) niveluri supraterane:
- Parter+2 etaje / (S)+P+2
- Parter+1 etaj+Mansarda / (S)+ P+1+M
- Ds+P+1etaj sau Mansardă / (S)+Ds+P+1
- Ds+P+ Mansardă / (S)+Ds+P+M

b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă va fi de 11,0 m
c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama va fi de 14,0 m

(5) În M1, M2, M3, M4, situată in zona de protecție a monumentelor istorice sau zone construite protejate se aplică reglementările specifice acestora.

(6) În toate subzonele funcționale modul de masurare a înăltimilor maxime reglementate se va face astfel:

a) Pentru construcțiile amplasate pe teren cu pante peste 5%, inaltimea maxima se va calcula de la cota zero a cladirii
b) Pentru construcțiile amplasate pe teren plan, inaltimea maxima se va calcula de la cota terenului natural

(7) Nu se limitează numărul de subsoluri

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3.***

(2) În M1, M2, M3, M4 :

a) Reguli pentru clădirile noi:

- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

b) Intervenții asupra clădirilor existente:

- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă.
- În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.
- Pentru operațiunile de conversie a locuințelor de la parter în spații pentru servicii și instituții de interes public se vor intocmi studii de modificare a fațadei pentru întreg tronsonul clădirii. Studiile vor fi supuse avizării CTUAT. Studiile pot fi inițiate de autoritatea publică locală prin proiectul de regenerare urbană.
- La reabilitarea fațadelor construcțiilor existente, toate echipamente aparatelor de aer condiționat se vor amplasa organizat și se vor masca în cazul fațadelor orientate spre străzile principale. Modul de amplsare a echipamentelor de aer condiționat se va prezenta pe planul de fațadă aferent documentației DTAC sau prin reglementările aferente PUZ de regenerare urbană.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

(3) **În M1,M2, M3, M4 pentru constructiile situate în zona de protecție a monumentelor istorice sau in zona cu valoare arhitecturală,** aspectul exterior al clădirilor se va aviza de către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Prahova

Art.12 -Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

(4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri

(5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

(6) Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

(7) Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în spații / construcții independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m, iar distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

Art.13 -Spații libere și spații plantate

(1) În M1 și M2, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a unei parcele.

(2) În M3 si M4, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a unei parcele.

(3) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

(4) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

(5) Străzile principale vor fi amenajate cu vegetație de aliniament (arbori) cu rol de barieră fonică și umbrire a trotuarelor.

(6) Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie amenajat cu spații de joacă, relaxare etc.

Art.14 -Împrejmuiri

(1) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Împrejmuiri.*

(2) În M1, se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial.

(3) pentru construcțiile cu parter comercial nu este obligatorie împrejmuirea pe aliniament. În aceste situații împrejmuirea poate fi amplasată pe alinierea clădirii**.**

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **În M1: POT maxim = 40%**

(2) **În M2: POT maxim = 60%.** Pentru funcțiunile publice se vor respecta mormele specifice sau tema beneficiarului.

(3) **În M3 și M4:**

- Locuire individuală, POT maxim = 30%
- Turism, POT maxim = 40%
- Servicii terțiare si comert, POT maxim = 60%
- Locuire+servicii admise, comert POT maxim = 50%

(4) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) **În M1:** CUT maxim 2,0 mp ADC/mp teren

(2) **În M2:** CUT maxim 1,8 mp ADC/mp teren

(3) **În M3 si M4:**

- Locuire individuală = 1,2 mp ADC/mp teren
- Turism = 1,6 mp ADC/mp teren
- Servicii terțiare si comert = 0,6 mp ADC/mp teren
- Locuire+servicii, comert = 1,5 mp ADC/mp teren

(4) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

CS - Zonă comerț și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter comercial și servicii cu caracter terțiar, organizate în nuclee comerciale sau pe aze principale de circulație.

Zona pentru comerț și servicii este alcătuită din următoarele subzone:

CS1 - Subzonă activitati comerciale si servicii in constructii monofuncționale

CS2 - Subzonă centre comerciale si de servicii in constructii de tip "BigBox" cu rol de deservire la nivel orășenesc

CS3 - Subzone activități comerciale și de servicii cu caracter turistic

În cadrul regulamentului dacă nu este specificată expres subzona funcțională, reglementarea se aplică tuturor subzonelor funcționale.

A. Condiționări primare

(1) Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Documentația P.U.D. va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc..

(2) Pentru subzonele funcționale CS1, CS2, C3 situate în Zona de Reglementare Specială "Zone de protecție a monumentelor istorice si situri arheologice" și Zona de Reglementare Specială "Zonă construită protejată" reglementările subzonei se vor corela cu reglementările specifice zonei de reglementare specială și cu prvederil din Capitolul 2, Subcapitol 2.7. Zone construite protejate.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Subzonele sunt afectate de servituți de utilitate publică. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

(2) Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință").

(3) În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(5) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(6) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele

inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 5* și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

(3) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

(4) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **În CS1** - comerț și servicii, piata agroalimentara, birourii, servicii financiar bancare, servicii terțiare, alimentație publică

(2) **În CS2:**

a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;

b) comerț și servicii organizate în sistem „mall”;

c) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, loisir etc

(3) **În CS3** – activități turistice, amenajari si servicii conexe turismului

(4) **În CS1, CS2, CS3 se admit:**

a) parcaje la sol și multietajate;

b) stații de alimentare autovehicule

(5) **În CS1și CS2**

a) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În CS1, se admit construcții tip** „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp în baza unui PUZ de restructurarare si regenerare urbana

(2) **În CS1, CS2, CS3 se admit:**

a) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

b) Productie alimentara de mici dimensiuni

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În CS1, CS2, CS3 se interzic următoarele utilizări:**

a) Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

b) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

c) Activitati de productie de mari dimensiuni sau poluanta

d) Garaje în clădiri provizorii., Construcții provizorii

(2) **În CS1 si CS2 ,** se interzice locuirea de orice tip

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În CS1,** parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu minim 8,0 m;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 150 mp.

(2) **În CS2,** parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu minim 25 m;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

(3) **În CS3,** parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu minim 25 m;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

(4) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

(5) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) **CS1, conform caracterului străzii – pe aliniament sau retras. În cazul frontului retras – retragerea fata de aliniament va fi de minim 6,0 m**

(2) **CS2 -** retragere minim 10,0 m. Se admite modificarea retragerii prin PUD**.**

(3) **CS3** - retragere minim 6,0 m. Se admite modificarea retragerii prin PUD**.**

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) **În CS1** – retragerea față de limitele laterale, se va face cu respectarea modului de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat sau cuplat). In situatia amplasarii izolate sau cuplate retragerea fata de limita laterala va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la

cornisa a cladirii.

(2) **În CS2 , CS3,** retragerea față de limitele laterale va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii.

(3) **În CS1, CS2, CS3** retragerea față de limita posterioară va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumatate din înalțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri sau conform PUZ de regenerare urbana.

(2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art.8 - Circulații și accese

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice cu o lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

(2) Accesul la drumurile publice va fi amenajat astfel încât să se poată face accesul autovehiculelor de mare tonaj fără a afecta circulația auto pe alte benzi ale drumului de acces. Razele de racordare la drumurile publice vor dimensionate în raport cu tipul de autovehicule aferent activității.

(3) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

(4) Accesul pietonal va fi separat de accesul auto.

(5) Se va asigura în mod obligatoriu accesul cu mijloace alternative de transport (transport în comun, bicicletă etc.).

(6) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(7) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare*, din prezentul regulament.

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

(4) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(5) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În CS1, construcțiile vor avea maxim 3 niveluri, inaltimea maxima a cladirilor va fi de 12,0 m

(2) În CS2, constructiile vor avea inaltimea maxima de 15,0 m. Numarul de niveluri se va incadra în înalțimea maxima admisă.

(3) În CS3, construcțiile vor avea maxim 4 niveluri, inaltimea maxima a cladirilor va fi de 14,0 m

(4) Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

(5) Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(4) Pentu constructiile situate

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

(4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în împrejmuire.

(5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

(6) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

(2) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

(3) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(4) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art.14 - Împrejmuiri

(1) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***

(2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) POT maxim = 60%.

(2) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) CUT maxim = 2,5 ADC/ mp teren, sau conform PUZ de regenerare Urbana

ID - Zonă pentru unități industriale și depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter industrial, cvasiindustrial, de servicii și de tip comercial desfășurate în unități de dimensiuni mari, medii sau mici.

Pentru unitățile productive existente în zona destinată activităților comerciale se admite păstrarea tipologiei activității existente. Schimbarea funcțiunii pentru unitățile de producție existente va fi permisă doar cu respectarea noilor prevederi pentru subzona funcțională aferentă. Zona pentru activități economice este alcătuită din următoarele subzone:

ID1 - Subzona unitati industriale și de depozitare mari și mijlocii

ID2 - Zone unitati industriale, de depozitare, comert si servicii unde sunt necesare operatiuni urbanistice de restructurare, regenerare , parcelare sau reparcelare

ID3 - Subzone unități productie energie electrică din surse regenerabile

În cadrul regulamentului dacă nu este specificată expres subzona funcțională, reglementarea se aplică tuturor subzonelor funcționale.

A. Condiționări primare

În subzonele ID1 si ID2:

(1) Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, în acest sens se vor elabora documentații de urbanism de tip masterplanuri și PUZ.

Temele tratate trebuie să vizeze:

- **a)** reorganizarea activităților – economic și spațial;
- **b)** restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;
- **c)** segmentarea marilor unități;
- **d)** crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
- **e)** reorganizarea / restructurarea și untilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;
- **f)** dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;
- **g)** dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
- **h)** îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;
- **i)** dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;
- **j)** organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;
- **k)** reabilitarea spațiului public.

(2) În **ID 2, pe terenuri cu caracter agricol** (inguste si lungi) reglementarile urbanistice se vor detalia prin PUZ de regenerare urbana, pentru stabilirea circulatiilor in zona industrială, a parcelarului.

(3) În **ID2, pe ampalasamentele unitatilor de activitati productive dezafectate sau cu constructii in stare avansata de degradare (ruine)**, autorizatia de construire se va elibera în baza unui PUD aprobat.

(4) Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Subzonele sunt afectate de servituți de utilitate publică. Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

(2) Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

(3) În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(5) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(6) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(5) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(6) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

(7) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) În ID1 +ID2 se admit :

- **a)** activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- **b)** activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- **c)** servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- **d)** stații de întreținere și reparații auto;
- **e)** comerț, alimentație publică și servicii terțiare de mici dimensiuni (maxim 250 mp)
- **f)** parcaje la sol și multietajate;
- **g)** stații de alimentare autovehicule

h) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom auto), desfacerea „en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(2) În ID2 se admit :

a) Construcții comerciale tip "Big Box"

(3) În ID3, se admit constructii si echipamente specifice productiei de energie regenerabila solara

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) În ID1+ID2, se admit:

a) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

b) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

c) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

d) În halele destinate activitatilor productive, se admite realizarea unitatilor de cazare pentru angajati sau vizitatori, cu condiția ca ponderea acestora sa fie de maxim 5% din suprafata totala a halei.

e) Se admite amenajarea de spatii de servicii de asteptare (dotate cu grupuri sanitare, bucatarie, maxim 5 camere de cazare) asociate activitatlor logistice de transport.

Art.3 - Utilizări interzise

(3) În ID1+ID2 +ID3 se interzic următoarele utilizări:

a) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

b) amplasarea locuintelor

c) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

d) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

e) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu

e) Locuire

f) Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

g) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

h) Garaje în clădiri provizorii., Construcții provizorii

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În ID1+ID2, parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp.

(2) **În ID3,** conform temei beneficiarului

(3) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

(4) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) **În ID1+ID2**, retragerea față de aliniamentele spre străzile perimetrale și interioare se va stabili prin PUZ cu următoarele condiționări:

- Minim 10,0 m pe străzile de categoria I-a și a II-a
- 6,00 m pe străzile de categoria a III-a

(2) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD

(3) **În ID3,** conform regelementarilor tehnice specifice

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) **În ID1+ID2:**

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

b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

e) se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

(2) În cazul unor intervenții în cadrul incintelor care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD

(3) În **ID3,** conform regelementarilor tehnice specifice

a) Se impune o zonă tampon verde cu vegetație de ecran (copaci de talie medie/înaltă, gard viu), cu o lățime minimă de 10 metri între zona cu panouri fotovoltaice și zona de locuire.

b) Plantarea se va realiza cu specii perene și foioase care asigură mascarea vizuală pe tot parcursul anului.

c) Echipamentele tehnice (invertoare, transformatoare) vor fi izolate fonic și amplasate cât mai departe de zona de locuire, cu un nivel de zgomot care să nu depășească 45 dB la limita zonei rezidențiale.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **În ID1, ID2**:

a) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumatate din înalțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

b) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

c) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

(2) În **ID3,** conform regelementarilor tehnice specifice

Art.8 - Circulații și accese

(1) **În ID1+ID2,** în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice cu o lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

b) Accesul la drumurile publice va fi amenajat astfel încât să se poată face accesul autovehiculelor de mare tonaj fără a afecta circulația auto pe alte benzi ale drumului de acces. Razele de racordare la drumurile publice vor dimensionate în raport cu tipul de autovehicule aferent activității.

c) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

d) Accesul pietonal va fi separat de accesul auto.

e) Se va asigura în mod obligatoriu accesul cu mijloace alternative de transport (transport în comun, bicicletă etc.).

f) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

g) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

h) În **ID3,** conform regelementarilor tehnice specifice

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) **În ID1+ID2**

a) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

b) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare*, din prezentul regulament.

c) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

d) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau industriale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

e) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

(2) În ID3, conform regelementarilor tehnice specifice

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În ID1+ID2:

a) Înălțimea maximă la cornișă sau la limita superioara a parapetului ultimului nivel al construcțiilor pentru activități admise la Art.1 nu va depăși 20 m / 4 niveluri

b) Înălțimea maximă la cornișă sau la limita superioara a parapetului ultimului nivel a construcțiilor independente pentru activități complementare activității industriale nu va depăși 8 m (P, P+1), iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10 m.

c) Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

d) Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

(2) În ID3, panourile fotovoltaice vor fi amplasate la o înălțime maximă de 2,5 metri față de sol.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) În ID1+ID2:

a) Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

c) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) În ID3, conform regelementarilor tehnice specifice

a) Panourile trebuie să aibă suprafețe antireflexive pentru a reduce disconfortul vizual sau riscurile de orbire pentru locuitorii din apropiere.

b) Se recomandă integrarea panourilor într-un ansamblu peisagistic coerent, cu terenuri înierbate, alei pietonale între rândurile de panouri și un perimetru de întreținere.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) În ID1+ID2+ID3:

a) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

b) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

c) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

d) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în împrejmuire.

e) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

f) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

(2) pentru procese tehnologice industriale se admite realizarea de puțuri pentru apă, doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) În ID1+ID2:

a) pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

b) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

c) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

d) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

(2) ID3:

a) Se recomandă integrarea panourilor într-un ansamblu peisagistic coerent, cu terenuri înierbate, alei pietonale între rândurile de panouri și un perimetru de întreținere.

b) Se impune o zonă tampon verde cu vegetație de ecran (copaci de talie medie/înaltă, gard viu), cu o lățime minimă de 10 metri între zona cu panouri fotovoltaice și zona de locuire.

c) Plantarea se va realiza cu specii perene și foioase care asigură mascarea vizuală pe tot parcursul anului.

Art.14 - Împrejmuiri

(1) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***

(2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

(3) În subzona ID3, împrejmuirea se va realiza din materiale neutre și non-reflectorizante (ex. lemn, metal perforat, beton decorativ), cu înălțime maximă de 2,0 m.

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) ID1+ID2: POT maxim = 70%

(2) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

(3) ID3: POT Maxim = 90%

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) ID1+ID2: CUT maxim = 2,8 ADC/ mp teren

(2) ID3: pentru amplasarea panourilor fotovoltaice si a altor echipamente tehnice CUT nu se reglementeaza.

A – Unități agrozootehnice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter agricol si zootehnic, sau de prelucrare a produselor agricole.

A1 – subzonă unitati agrozootehnice de crestere a animalelor si servicii conexe

A2 – subzonă unitati agricole asociate viticulturii si servicii conexe

A3 – subzon unitati de prelucrare a produselor agricole cerealiere

A4 –subzona unități agrozootehnice unde se impun operatiuni de restructurare si regenerare urbana

În cadrul regulamentului dacă nu este specificată expres subzona funcțională, reglementarea se aplică tuturor subzonelor funcționale.

A. Condiționări primare

(1) Activitațile din subzonele agrozootehnice se vor face cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

(2) Refuncționalizarea si regenerarea subzonelor A4 se va face în baz unor documentatii tehnice de reggenerare urbană.

(3) Operatiunile de refunctionalizarea si regenerare a subzonelor A4 se va face cu prioritate catre activități asociate viticulturii si valorificarii patrimoniului viticol.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Subzonele sunt afectate de servituți de utilitate publică. Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

(2) Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

(3) În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(5) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(6) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

(3) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **În A1** se admit constructii si amenajari specifice activitatii de crestere a animalelor, precum si amenajari care sa reduca impactul poluării generat de activitatea de creștere a animalelor

(2) **În A2** se admit constructii și echpamente specifice activităților de depozitare si prelucrare a produselor cerealiere sau a furajelor

(3) **În A3** se admit constructii si amenajari asociate activitatii viticole și de prelucrare a strugurilor

(4) **În A4 se admite activitati de restructurare si regenerare a activitatilor agrozootehnice, cu menținerea pofilului agrozootehnic**

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În A1,** in unitatile care cresc cai - se admit amenajari si dotari pentru loisir si agrement (amenajari pentru echitatie, spatii cu servicii pentru public (grupuri sanitare, alimentatie publica), unitati de cazare.

(2) **În A3,** se admit constructii si amenajari pentru activitati turistice, alimentatie publica, comert, locuire individuala, doar daca se desfășoara în paralel cu activitatea de viticultura sau de prelucrare a strugurilor, de depozitare a vinului in crame.

(3) **În A4 se admit** constructii si amenajari pentru activitati turistice, alimentatie publica, comert,locuire individuala, doar daca sunt asociate activitatii de viticultura.

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În A1+A2 +A3+A4 se interzic următoarele utilizări**:

- **a)** se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- **b)** lucrări de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- **c)** orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- **d)** comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- **e)** Garaje în clădiri provizorii., Construcții provizorii

(2) **În A1+A2,** se innterzice amplasarea locuintelor de orice fel

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În A1+A2+A3+A4,**

- **a)** parcelele sunt considerate construibile dacă au deschidere la o stradă publica;
- **b)** suprafata si forma parcelei va fi conform temei beneficiarului

(3) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de

ocupare și utilizare a terenurilor.

(4) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) **În A1+A2+A3+A4,** retrageconstructiile se vor amplasa retras fata de aliniament cu minim 5,0 m

(2) **În A3 + A4,** în cazul unor intervenții de restructurare si rconversie a cladirilor existente, se admite mentinerea retragerii existente de la aliniament

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) **În A1 + A2,** clădirile se vor amplasa retras fata de limitele laterale si posterioare iar pe zona retragerii orientate catre zone de locuit se va amenaja in mod obligatoriu o perdea de vegetatie (din arbori) amenajata si dimensionata pentru rolul sau de bariera ecologică cu rol de protectie.

(2) **În A3+A4**

a) clădirile se vor amplasa retras fata de limitele laterale si posterioare a parcelei cu minim 5,0 m.

b) în cazul restructurarii unor cladiri existente se va mentine retragerea existenta

(3) **În A1+A2+A3+A4**, clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) În A1+A2+A3+A4:

a) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumatate din înalțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

b) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente

c) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art.8 - Circulații și accese

(1) **În A1+A2+A3+A4,** :

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice cu o lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

b) Accesul la drumurile publice va fi amenajat astfel încât să se poată face accesul autovehiculelor de mare tonaj fără a afecta circulația auto pe alte benzi ale drumului de acces. Razele de racordare la drumurile publice vor dimensionate în raport cu tipul de autovehicule aferent activității.

c) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

d) Accesul pietonal va fi separat de accesul auto.

e) Se va asigura în mod obligatoriu accesul cu mijloace alternative de transport (transport

în comun, bicicletă etc.).

f) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

g) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(3) În A1+A2+A3+A4,

a) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

b) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare*, din prezentul regulament.

c) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

d) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau industriale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

e) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În A1+A2, se mentine situatia existenta

(2) În A3+A4:

a) Constructiile vor avea maxim trei niveluri, cu o inaltime maximă de 10 m la cornisă si 13,0 m la coama

- Demisol+Parter+1 etaj / Ds+P+1
- Demisol+Parter +Mansarda / Ds+P+M
- Parter + 2 etaje / P+2.
- Parter +1 etaj + Mansardă / P+1+M

b) Se admite mansardarea constructiilor existente cu respectarea înălțimii maxime la cornisă de 10,0 m.

(3) Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(3) În A1+A2+A3+A4:

a) Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

c) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) În ID1+ID2+ID3:

a) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

b) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

c) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

d) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în împrejmuire.

e) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

f) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

(2) pentru procese tehnologice industriale se admite realizarea de puțuri pentru apă, doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) În A1 + A2 +A3+A4:

a) pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

b) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

c) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

d) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

(2) A1+A2:

a) Se impune o zonă tampon verde cu vegetație de ecran cu rol de protectie (copaci de talie medie/înaltă, gard viu), cu o lățime minimă de 10 metri între zona agrozootehnica și zona de locuire.

b) Plantarea se va realiza cu specii perene și foioase care asigură mascarea vizuală pe tot parcursul anului.

Art.14 - Împrejmuiri

(1) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***

(2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) A1+A2: POT maxim = 60%

(2) A3+A4: POT maxim = 50 %

(3) Reglementarea privind POT maxim se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) A1+A2+A3+A4: CUT maxim = 1,8 ADC/ mp teren

RM - Zonă exploatare resurse minerale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile aferente perimetrelor de exploatare de resurse minerale de cărbune autorizate de ANRM, pe teritoriul orasului Urlati

Zona pentru activități economice este alcătuită din următoarele subzone:

RM1 - Zonă exploatare resurse petroliere

RM2 - Subzona exploatare resurse petroliere închise ce necesită intervenții de ecologizare prioritară

În cadrul regulamentului dacă nu este specificată expres subzona funcțională, reglementarea se aplică tuturor subzonelor funcționale.

A. Condiționări primare

În subzonele RM:

(1) Programele de ecologizare si regenerare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților de exploatare și administrația publică locală, în acest sens se vor elabora documentații de urbanism de tip masterplanuri și PUZ de regenerare urbana.

Temele tratate trebuie să vizeze:

a) Investigarea și remedierea solului și apelor subterane

b) Demolarea și eliminarea infrastructurii petroliere degradate - demontarea sondelor, rezervoarelor, conductelor, platformelor și a altor echipamente petroliere abandonate.

c) Reabilitarea peisajului prin reconstrucție geomorfologică și stabilizare a terenului.

d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin reconversia funcțională a terenurilor

e) Crearea de parcuri tematice industriale, trasee educaționale (ex. „Traseul Petrolului"), muzee în aer liber etc.

f) reorganizarea / restructurarea și untilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;

g) Inventarierea și conservarea elementelor valoroase (sonde istorice, rezervoare, clădiri tehnice) și valorificarea acestora.

h) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;

i) îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;

j) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;

k) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;

l) reabilitarea spațiului public.

(2) În **RM2** reglementarile urbanistice se vor detalia prin documentații tehnice de regenerare urbana, pentru stabilirea circulatiilor in zona , a parcelarului, inlcusiv utilizare functionala si indicatori urbanistici admisi.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Conform proiectelor de regenerare urbana.

(2) În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente

(3) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe

terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

(4) Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

(5) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

(3) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **În RM1 -** activități de extractie a petrolului si functiuni conexe

(2) **În RM2 –** se admit lucrari de punere in siguranta. Alte utilizări admise se vor stabili prin documentații tehnice de regenerare urbana.

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În RM1 -** după închiderea activitatii, zona se va reglementa prin documentații tehnice de regenerare urbana.

(2) **În RM2 -** Orice activitate, inclusiv operatiunile de parcelare se vor face în baza unei documentații tehnice de regenerare urbana

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În RM1 se interzic următoarele utilizări**:

- **a)** lucrări de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- **b)** orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- **c)** se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- **i)** Locuire
- **j)** Comerț și alimentație publică
- **k)** Garaje în clădiri provizorii., Construcții provizorii

(2) **În RM2 –** orice activitate pana la elaborarea documentații tehnice de regenerare urbana

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În RM1 –** conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2 –** conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) **În RM1 –** conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2 –** conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) **În RM1 –** conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** – conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **În RM1a** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** – conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.8 - Circulații și accese

(1) **În RM1** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** – conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) **În RM1+RM2**

a) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

b) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare*, din prezentul regulament.

c) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

d) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau industriale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

e) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) **În RM1** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** – conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) **În RM1** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** – conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) **În RM1** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2 -** conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) **În RM1** – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii
(2) **În RM2** - conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.14 - Împrejmuiri

(1) Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***

(2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) În RM1 – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii

(2) În RM2 –conform documentație tehnică de regenerare urbana

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) În RM1 – conform cerintelor de expoatare pe durata activitatii

(2) În RM2 – conform documentație tehnică de regenerare urbana

GC – Zonă de gospodărie comunală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Raportat la destinația zonei de gospodărie comunală, zona GC conține următoarele subzone:

GC1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

Zona include:

- elementele nodale ale infrastructurii edilitare (stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc)
- Subzonă pentru depou transport public local și ale serviciilor de salubritate

GC1 - Subzonă pentru cimitire, capele, construcții administrative și anexe ale cimitirelor

GC2 – Subzona stație epurare ape uzate

A. Condiționări primare

(1) **În subzona GC1**, funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.

În plus, pentru buna funcționare a cimitirelor, se instituie următoarele reglementări:

a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;

b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare;

c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

(2) Se interzice amplasarea zonelor de locuit, parcuri, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale la o distanță mai mică de 50 m de incinta cimitirului, dacă nu se pot racorda la rețele de apă și canalizare publice.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) În GC1 se admit:

- lucrări funerare sub și supraterane
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

(2) În GC2 se admit:

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

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) **În GC1**, pentru noile cimitire se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

(2) **În GC2** se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În GC2**- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În GC1,** parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

(2) În GC2:

a) pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp. și un front la stradă de minim 8 metri.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) În subzona GC1, pentru clădiri noi modul de amplasare față de aliniament se va stabili prin PUD

(2) În subzona GC2:

a) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante

noi sunt retrase de la stradă;

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) **În GC1+GC2**, clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **În GC1+GC2:**

a)în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.8 - Circulații și accese

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

(2) **În GC1,** se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

(3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor pentru cimitirele existente se admite în incinta parcelei, la limita parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

(2) Parcajele amenajate la sol se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

(3) **În GC1 -** pentru cimitirele noi este obligatorie solutionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(4) **În GC2** - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) **GC1 -** înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

(2) **GC2 -** înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.0 metri.

Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

(1) **GC1 -** se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

(2) **GC2:**

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

Art.12 -Condiții de echipare edilitară

(1) **GC1:**

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

(2) GC2:

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

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) GC1:

- Teritoriul cimitirelor va fi structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- Se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 6,00 metri la cimitirele noi;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

(2) GC2

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

Art.14 - Împrejmuiri

(1) GC1:

a) Imprejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m.

b) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

(2) GC2: Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Împrejmuiri.*

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **GC1:**

POT maxim = 2% (pentru construcții administrative, capele, spații depozitare și anexe sanitare)

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

(2) **GC1:**

Conform normelor tehnice în vigoare

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) GC2: CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp. teren

(2) GC2: Conform normelor tehnice în vigoare

TE – Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă ce include elemente ale infrastructurii edilitare majore de transport combustibil, energie electrică, lucrări de apărare împotriva inundațiilor etc.
Se păstrează caracterul zonelor tehnico-edilitare raportat la infrastructura edilitară sau de transport existentă.
Zona TE cuprinde suprafețele de teren afectate de următoarele tipuri de construcții tehnico-edilitare cu zonele lor de protecție:

- Linii Electrice Aeriene de Inalta tensiune
- Conducte magistrale de transport gaz aflate în administrarea Transgaz

Zona cuprinde urmatoarele subzone funcționale:

TEa - Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de apă și constructiile aferente

TEc - Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de canalizare și constructiile aferente

TEe - Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de energie electrica și constructiile aferente

TEg - Subzonă terenuri pentru retelele tehnico-edilitare de gaz și constructiile aferente

A. Condiționări primare transport

(1) Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice în zonele TE constituite se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora P.U.Z.

(2) Documentațiile P.U.D. / P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de energie, se stabilește drept de servitute legală.

(2) Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

(3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

SECȚIUNEA 2.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) Utilizări permise conform legii

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) In zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează rețeaua/conducta.

Art.3 - Utilizări interzise

(1) Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică sau gaz se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, împrejmuirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

f) să limiteze sau să împrejmuiască, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

(2) Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.8 - Circulații și accese

(1) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

(2) Asupra terenurilor cuprinse în zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de energie, se stabilește drept de servitute legală pentru acces la construcțiile tehnico-edilitare, indiferent de tipul de proprietate.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) Pentru staționarea autovehiculelor personalului de intervenții și vizitatorilor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților tehnico-edilitare.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.14 - Împrejmuiri

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

DS – Zonă cu destinație specială

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

Zona **"DS"** este compusă din următoarele subzone:

DS1 – zone cu destinație specială

A. Condiționări primare

(1) Potrivit art.2 alin.(2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/ MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/Sie/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prcum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita , prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care se învecinează;

b) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c) Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale, inclusiv în zona limitelor de restricție definite, conform PLANȘA: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sau pe străzile unde există rețea de fibră optică deținută de M.A.I.

d) Documentațiile, indiferent de tipul acestora, privind investițiile cu amplasament în interiorul sau în proximitatea zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de reglementări urbanistice drept "zonă de restricție MAI".

(3) Prin excepție de la alin. (11), obținerea avizului MAI, nu este necesară sau obligatorie pentru:

a) Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugraveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);

b) Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

c) Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă aflată în administrarea MAI, nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unei zone cu destinație specială, se va elabora un P.U.Z. cu RLU aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. va fi zona cu destinație specială în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către CTATU prin Avizul de Oportunitate.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

(2) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **În DS1:** Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

În DS1:

(1) Conform legislației în vigoare, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

(2) Se va ține cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art.3 - Utilizări interzise

(1) **În DS1:** Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) **În DS1:** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) **În DS1:** Conform normelor tehnice specifice, cu următoarele recomandări:

a) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.

b) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

c) În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii , putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În DS1:

(1) Conform normelor tehnice specifice

(2) Se recomandă retragerea de la limitele laterale și limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 5 m.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **În DS1:** În toate cazurile se vor respecta normele și reglementările specifice

Art.8 - Circulații și accese

(1) **În DS1:** Conform normelor tehnice specifice

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

În DS1:

(1) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

(3) Pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

În DS1:

(1) Conform normelor tehnice specifice,

(2) Se recomandă ca înălțimea clădirilor să nu depășească înălțimea maximă din UTR - urile adiacente;

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) **În DS1:** Conform normelor tehnice specifice

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

În DS1:

(1) Conform normelor tehnice specifice

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) **În DS1:** Conform normelor tehnice specifice

Art.14 - Împrejmuiri

(1) **În DS1:** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **În DS1:** Conform normelor tehnice specifice

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) **În DS1:** conform normelor tehnice specifice

T – Zonă căi de comunicație și transporturi

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona dedicată serviciilor pentru transport călători și transport marfă pe cale rutieră sau feroviară.

Raportat la tipul căii de rulare zona cuprinde:

TR – subzona circulație rutieră și amenajări aferente

Subzona TR include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor. Străzile din cadrul orașului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

Subzona include terenurile autogărilor și serviciilor pentru călători - construcții, amenajări și instalații pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane și marfă, conține serviciile anexe aferente circulației rutiere (vama, servicii pentru transportatori, depozite, stații alimentare cu carburanți sau electrice, stații întreținere auto, spălătorii auto etc.)

Străzile din cadrul orașului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- străzi de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;
- străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi

TR1 - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajari aferente

TR2 - Subzonă circulatii de tip shared space

A. Condiționări primare

(1) Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

(2) Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- **a)** Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- **b)** Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport
- **c)** Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- **d)** Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
- **e)** Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți

(3) Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin

Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

(4) În subzona TR2, modul de amenajare se va face in baza unei documentatii tehnice de remodelare si regenerare urbana.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

(2) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

(3) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

(4) Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

(5) Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul P.U.G. vor face obiectul unor proiecte de specialitate dezvoltate în cooperare de către autoritățile publice implicate

(6) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) În subzona TR1:

c) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri, cu condiția ca acestea să fie amplasate în apropierea zonelor de intrare / ieșire din orașul Urlati și adiacent unor străzi principale:

- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea

produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- servicii vamale

d) Activități conexe zonei de circulație rutieră – stație alimentare cu carburanți, stații reparații și inspecție auto, spălătorii auto – cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 15 m de ferestrele locuințelor, iar capacitatea acestora să fie dimensionată raportat la numărul de locuri de parcare amenajate în incinta proprietate privată atât pentru angajați, cât și pentru clienți/vizitatori.

(2) În TR1 și TR2 se admite:

a) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;

b) Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

c) parcaje pentru salariați și pentru călători.

(3) În subzona TR2:

a) Circulatia velor si pietonala va fi prioritara

b) Accesul auto va fi controlat (se admite accesul riveranilor, vehiculelor de interventie, livrari in intervale orare prestabilite, transport public ecologic)

c) Se admit functiuni comerciale și servicii cu acces pietonal

d) Amenajari pentru activitati culturale si de loisir

e) Mobilier urban

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) În subzona TR1 si **TR2,** pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele administratorilor căilor de comunicație rutieră sau feroviară.

(2) În subzona TR1, lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

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

Art.3 - Utilizări interzise

(1) În TR1 +TR2:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu), modernizare intersectie, realizare paracari, pasaje supra si subterane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
- se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

(2) Suprafețele necesare pentru parcaje în construcții se va stabili prin PUZ.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Se va stabili prin PUZ

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Se va stabili prin PUZ

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Se va stabili prin PUZ

Art.8 - Circulații și accese

(1) Se vor reglementa prin PUZ, :

a) Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore

b) accesele spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major,

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

(2) În vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

(3) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare.

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Conform PUZ – în general înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(2) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

(3) De regulă lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

(1) Se recomandă ca străzile principale să fie amenajate cu vegetație de aliniament.

(2) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului

Art.14 - Împrejmuiri

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Conform PUZ

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Conform PUZ

SP – zona spațiilor verzi, sport și agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri:

SP1 - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat.

Scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat și fâșiile plantate cu vegetație de aliniament aferente arterelor de circulație urbane.

SP2 - Subzona naturala protejata – rezervatie botanica si peisagistica
Parcul din cadrul ansamblului"Conacul Ion Iancu Alexandru și Radu Bellu", cod LMI PH-II-a-A-16505.03.

SP3 - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport.
Spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport**.**

SP3 - Spatii pentru agrement ciclo-turistic pe traseele fostelor cai ferate industriale

SP4 - Subzona spațiilor verzi cu rol de protecție

SP4a- Spatii verzi cu rol de protectie a cursurilor de apa

SP4te - Subzona spațiilor verzi de protecție a zonelor tehnico –edilitare sau de gospodărie comunală

SP5 – Subzone verzi cu rol de stabilizare a terenurilor cu probabilitate medie – mare si mare de producere a fenomenelor de instabilitate adiacente zonelor de locuire

A. Condiționări primare

(1) Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

(2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se va elabora un P.U.Z.

(3) Teritoriul de studiu al P.U.Z. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

(4) Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

(5) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

(6) Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu

(7) Toate intervențiile în zonele verzi se vor face pe bază de studii peisagistice elaborate de specialiști autorizați de RUR.

(8) Ineterventiile în subzona SP2, se vor face in baza documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

B. Servituți de utilitate publică

(1) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

(2) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. Reglementări pentru spațiul public

(1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

(2) Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

(3) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2.
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

(1) **SP1** – sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
- **a)** spații plantate;
- **b)** circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- **c)** drumuri de halaj din care se asigură
- **d)** prin dimensionare corespunzătoare
- **e)** accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- **f)** mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- **g)** construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- **h)** adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- **i)** parcaje.

(2) **SP2** – spatii verzi si amenajari stabilite prin documentatii tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(3) **SP3:** sunt admise spații verzi cu amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

(4) **SP4a -** pe fâșia de protecție de minim 5,0 metri din lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

(5) **SP4te** - Se admit plantații înalte și medii, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

(6) **SP5** - plantatii arbori / impadurire

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

(1) În**SP1:**
- **a)** se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități

sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

b) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

(2) În SP3:

a) Clădirile și amenajările pentru diferite activități conexe se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

b) Se admit următoarele construcții pentru funcțiuni, condiționat de aprobarea unei documentații PUD: comerț cu amănuntul: comerț alimentar, comerț nealimentar, având Svân ≥100mp

c) parcuri de distracție și aventura conform PUZ

d) se admit spații comerciale și servicii conexe sportului cu suprafață de maxim 100 mp (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.), condiționat de aprobarea unei documentații PUD

e) se admit spații pentru alimentație publică cu suprafețe de maxim 50 mp, spațiu servire clienți să aibă maxim 20 locuri , condiționat de aprobarea unei documentații PUD

f) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D

(3) În SP2 orice interventie se va face in baza documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

Art.3 - Utilizări interzise

În toate subzonele SP:

(1) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

(2) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

(3) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

(4) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

(5) se interzice taierea arborilor fară autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA 3.
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În SP1 + SP3:

a) Se conservă structura cadastrală existentă.

b) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.D.

(2) SP2 – se conserva sau se poate reveni la parcela istorica

(3) În SP4a:

a) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Lățimea zonei SP4a în zona cursurilor de apă va fi de minim 5,0 m.

(4) În SP4te :

a) Lățimea zonei verzi va fi de minim 15,0 m sau conform studiilor de specialitate

b) În zonele unde nu sunt admise funcțiuni de locuire, lățimea zonei verzi de protecție față de Calea Ferată poate să coincidă cu zona de protecție a căii ferate.

(5) În SP5 - suprafata zonei de împadurire va fi determinata pe o adancime de minim 50,0 m de la limita zonei construite / intravilan

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Conform P.U.Z. aprobat

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(2) Conform P.U.Z. aprobat

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(3) Conform P.U.Z. aprobat

Art.8 - Circulații și accese

(1) În toate subzonele SP:

a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

b) Sunt admise, pe baza unui P.U.Z aprobat, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

c) Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

d) Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

e) Se va asigura accesul la zonele verzi cu mijloace alternative de transport.

f) este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

(2) Accesul la spațiile verzi din subzona SP1, SP2, SP3, se va asigura în mod obligatoriu și cu transport public în comun. Stația de transport în comun se va amenaja la maxim 50 m de intrarea în incinta.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

(1) În SP1 + SP2+SP4a + Spte, SP5:

a) Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

b) Parcarea automobilelor se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

(2) În SP3:

a) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) În SP1 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși 5 m

(2) În SP3 - cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3 niveluri (H max = 12,0 m);

(3) **În SP2,** conform documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(4) **În SP4, SP5:** nu este cazul

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) **În subzonele SP1, SP3, SP4, SP5**:

a) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

b) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(2) **În SP2 - conform documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.**

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

(1) **În toate subzonele SP:**

a) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

b) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

c) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

d) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

e) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

f) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

g) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Art.13 - Spații libere și spații plantate

(1) **În toate subzonele SP**:

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

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

c) Amenajarea spațiilor plantate se va stabili prin studii peisagistice elaborate de specialiști atestați RUR.

(3) Amenajarea peisagistica in subzona SP2 se va face în baza documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(2) **În subzonele SP1+SP4,** suprafața plantată va reprezenta minim 70% din suprafața totală a subzonei.

(4) **În subzona SP2 : c**onform documentatii tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(1) **În subzona SP3:** spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei

(3) **În subzona SP5:** spatiu plantat minim 90%

Art.14 - Împrejmuiri

(1) **În subzonele SP1, SP3, SP4, SP5** împrejmuirile se vor face conform normelor specifice existente.

(2) **În SP2,** împrejmuirea se va face conform documentatiilor tehnice avizate de Ministerul

Culturii.

SECȚIUNEA 4.
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) **În SP1:** se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: POT maxim = 10%, cu suplimentare pentru alei, platforme maxim 20%

(2) **În SP2:** conform documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(3) **În SP3:** Se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții tip clădiri: POT maxim = 50%, cu suplimentare pentru alei, platforme maxim 20%.

(4) **În SP4+SP5**: maxim 10% (constructii si alei)

Art.16 - utilizare a terenului (CUT)

(1) **În SP1:** Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 0,15 mp ADC/ mp teren.

(2) **În SP2:** conform documentatiilor tehnice avizate de Ministerul Culturii.

(3) **În SP3:** Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 1,5 mp ADC/ mp teren.

(4) **În SP4 + SP5** : nu este cazul

(5) **În V5:** nu este cazul

Capitolul 12. Zone de regenerare urbana

Pe teritoriul Orasului Urlati se vor supune opartiunilor de regenerare urbana următoarele zone sau subzone funcționale:

Zona de Regenerare Urbana
ZRU 1. Locuire individuala urbana – pe parcelar de tip agricol ce necesita operatiuni de parcelare sau repracelare
ZRU 2. Ansambluri locuinte colective existente
ZRU 3. Zona Centrala
ZRU 4. Zone agro-zootehnice dezafectare
ZRU 5. Zona de adicenta r. Cricovul Sarat – zona verde-albastra
ZRU 6. Zona pietei agroalimentare
ZRU 7. Zonă activitati de productie si depozitare inactive, abandonate
ZRU 8. Zona aferenta exploatarilor de petrol inchise si abandonate

Capitolul 13. Zone de protecție monumente istorice

(1) Pe teritoriul administrativ al orașului Urlati se regasesc urmatoarele monumente istorice pentru care prin PUG se institue zone de protectie:

Obiective inscrise in LMI

Nr. crt	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
143	PH-I-s-B-16187	Situl arheologic de la Jercălăi	sat JERCĂLĂI, "La Mănăstire"	
144	PH-I-m-B-16187.01	Așezare	sat JERCĂLĂI, "La Mănăstire"	sec V-VII p. Chr.
145	PH-I-m-B-16187.02	Așezare	sat JERCĂLĂI, "La Mănăstire"	sec IV a. Chr. – I. p. Chr.
599	PH-II-m-A-16521	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" a schitului Jercălăi	Sat JERCĂLĂI, 1	1731, strămutări în 1928, 1954
913	PH-II-m-A-16804	Biserica Galbenă "Sf. Dimitrie", Sf Nicolae"	Oraș URLAȚI, Str. Nuferilor 28	1759-1761
914	PH-II-m-A-16805	Curtea lui Alexandru și Radu Bellu	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
915	PH-II-m-A-16805.01	Conacul Bellu, azi Muzeul de Etnografie	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
916	PH-II-m-A-16805.02	Fundații conac mare	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
917	PH-II-m-A-16805.03	Pavilionul Porții	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
918	PH-II-m-A-16805.04	Ruine anexe (Bucătăria)	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
919	PH-II-m-A-16805.05	Parc	Oraș URLAȚI, Str. Orzoaia de Sus 12	mijlocul sec. XIX
920	PH-II-m-B-16819	Puțul Frumos	Oraș URLAȚI, Str. Valea Mieilor 24A	1862
921	PH-II-m-B-16825	Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"	Oraș URLAȚI, Str. Valea Seman 58	1753-1765
930	PH-II-m-B-16812	Casa Domnească cu Cramă	sat VALEA CRÂNGULUI, 66	sex XVII, reconstruit 1982
1034	PH-IV-m-B-16908	Cruce de pomenire, din piatră	sat JERCĂLĂI, lângă biserică, în incinta schitului "Sf. Maria" – Jercălăi	sec XVI
1064	PH-IV-m-B-16941	Cruce de pomenire, din piatră	orașul URLAȚI, pe terenul S.C. Videlmar Urlați S.A, Ferma 6	1698
1065	PH-IV-m-B-16942	Cruce de pomenire, din piatră	orașul URLAȚI, str. Socului 1A, în via lui Petrică Nicolae	1735

Obiectivelor avizate pentru clasare:

Nr. crt.	Obiectiv	Regim de protectie	Adresa
1.	Primăria orașului Urlați	Grupa valorica A, categoria II	Str. 23 August nr. 9, oraș Urlați, județul Prahova

Obiective propuse pentru clasare:

Nr. crt.	Obiectiv	Regim de protectie	Adresa
1.	Biserica "Sfinții Voievozi"	Grupa ValoricaB	Str. Tudor Vladimirescu nr. 18, oraș Urlați, județul Prahova

Situri arheologice

Cod RAN	Cod LMI	Denumire	Reper	Localitate
131639.01		Situl arheologic de la Urlați - La Câmp.	Situl se află plasat pe o prelungire a terasei în câmpie la aproximativ 150 m sud-vest de Liceul Teoretic Brâncoveanu Vodă, la sud de lacul de la (fostul) CAP.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.02	PH-II-m-A-16804	Biserica cu hramul "Sfântul Nicolae" de la Urlaţi - Biserica Galbenă	Biserica se află în intravilat în parea de sud-vest a localităţii. str. Nuferilor, nr. 28	UAT Urlati, or. Urlati
131639.03		Sit arheologic de la Urlați - La CAP	Situl se află pe latura de sud-est a lacului de la fostul CAP şi la sud de liceul din localitate.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.04		Aşezarea getică de la Urlaţi - La ferma zootehnică	Aşezarea se află la 150 m de ferma zootehnică din Coteni, pe dreapta DJ Urlaţi-Ceptura.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.05		Aşezarea Dridu de la Urlaţi - La Mimi Oblu	Aşezarea este situată la 50 m sud-est de Şcoala nr. 2, pe terasa primară a Cricovului Sărat.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.06		Situl arheologic de la Urlaţi - La Frâncu	Situl se află la 60 m vest de puntea ce trece peste Cricovul Sărat în cartierul Arioneştii Noi, pe dreapta râului.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.07		Aşezarea Latene de la Urlaţi - La Frâncu 2	Aşezarea se află între punctele la Lac şi La Stână.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.08		Aşezarea din epoca bronzului de la Urlaţi - La Stână	Aşezarea se află pe un bot de deal pe partea dreaptă a Cricovului Sărat. Vis-a-vis de staţia de epurare din cartierul Arioneştii Noi.	UAT Urlati, or. Urlati
131639.09		Aşezarea Latene de la Urlaţi - La Plopi	Aşezarea este situată pe o movilă la 50 m vest de Cricovului Sărat şi la 80 m nord de punctul La Stână (Cos RAN 131639.08).	UAT Urlati, or. Urlați
131639.10		Aşezarea din epoca bronzului timpuriu de la Urlaţi - La Săpunari	Aşezarea este situată pe o movilă la dreapta de Cricovului Sărat. La 50 m vest de râu.	UAT Urlati, or. Urlați
131639.11		Necropola medievală de la Urlaţi - La Biserică	Necropala este situată intravilan, în centrul oraşului, peste drum de Primărie.	UAT Urlati, or. Urlați
131639.12		Aşezarea Chilia Militari de la Urlati	Aşezarea se află la 500 m nord de DN 1B, la cca. 2500 m est de sat.	UAT Urlati, or. Urlați
131639.13		Aşezarea Chilia Militari de la Urlati - La nord de DN1B	Aşezarea se află la 250 m nord de DN 1B, la cca. 2500 m est de sat.	UAT Urlati, or. Urlați
131675.01	PH-I-s-B-161187	Situl arheologic de la Jercălăi - La Mănăstire	Aşezarea este situată pe o movilă la dreapta de Cricovului Sărat. La 50 m vest de râu.	UAT Urlati, Jercălăi.
131693.01		Situl arheologic de la Orzoaia de Jos - La Tacu	Sit aflat vis-a-vis de autogară şi zona Compet, pe partea dreaptă a şoselei Urlaţi-Apostolache, la nord de Lacul lui Tacu.	UAT Urlati, Orzoaia de Jos
131693.02		Aşezarea La Tène de la Orzoaia de Jos	Aşezarea se află în marginea de nord a orasului Urlaţi, lângă casa lui "Nea Tudorică".	UAT Urlati, Orzoaia de Sus

131700.01		Aşezarea de epoca bronzului de la Orzoaia de Sus - La Schelă	Aşezarea este situată la 150 m vest de drumul ce duce la Schela de la Urlaţi, la 2 km nord de Conacul Bellu. Pe o vâlcea la 100 m est de un grup de trei sonde.	UAT Urlati, Orzoaia de Sus
131719.01		Așezarea Sântana de Mureș de la Schiau-La releu	La 300 m N de releul de televiziune. Pe zonă dominantă pe dreapta Cricovului Sărat	UAT Urlati, Schiau
131773.01		Aşezarea Sântana de Mureş de la Valea Pietrei - La Cimitir	Aşezarea este situată pe terasă, la dreapta râului Cricovul Sărat, la 100 m est de cimitirul cartierului.	UAT Urlati, Valea Pietrii
131755.01		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Pe Terasă	Aşezarea este situată pe terasa înaltă din dreapta Cricovului Sărat, în zona unde râul descrie o curbă spre vest, la 1200 m nord de podul peste râu, în zona localităţii Albeşti-Paleologu.	UAT Urlati, Valea Mieilor
131755.02		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Ferma 9	Aşezarea este situată pe terasa primară dreaptă a Cricovului Sărat, la 200 m sud-vest de puntea ce trece spre Arioneştii Noi, la sud de prima casă din vie.	UAT Urlati, Valea Mieilor
131755.03		Aşezarea medievală de la Valea Mieilor - Ferma 9 II	Aşezarea este situată pe terasa secundară a Cricovului Sărat, vis-a-vis de intrarea sudică în localitatea Urlaţi.	UAT Urlati, Valea Mieilor

(2) În zona centrala a orașului se insituie zona cu valoare arhitecturala unde autorizatiile de construire se vor emite cu avizul Diercitiei Judetene de Cultura Prahova.

(3) Autorizarea lucrarilor la constructiile din zona de protectie a monumentelor istorice, a siturilor arheologice si în zona cu valoare arhitecturală se va face cu avizul Directiei Judetene de Cultura Prahova.

Partea V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ÎN EXTRAVILAN

ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	
TH - Zonă aflată permanent sub ape Zona albiilor rîurilor, paraielor și lacurilor de pe teritoriul orasului. Zona aflată permanent sub ape se compune din următoarele subzone:	
TH1	**Rîuri și ape curgătoare**
TH2	**Lacuri si bălți**
TF – Fond forestier Zone cu terenuri impadurite incluse în fondul forestier indiferent de forma de proprietate. Zona fondului forestier se compune din următoarele subzone:	
TF1	**Paduri incluse in fond forestier national**
TA – Terenuri agricole Zona se compune din terenurile arabile, păsuni, fânețe, livezi si vii, situate in extravilanul orasului	
TA1	**Terenuri arabile in extravilan**
TA2	**Zone viticole**
TA3	**Terenuri ocupate de pășuni si fanete**
TA4	**Terenuri ocupate de livezi**
RM – Zonă exploatare resurse minerale Zona se compune din terenurile aferente perimetrelor de exploatare petroliera	
RM1	**Zonă exploatare resurse petroliere**
RM2	**Zona exploatare resurse petroliere închise ce necesită intervenții de ecologizare prioritară**
TN - terenuri neproductive Zona cu terenuri neproductive din extravilan.	
TN1	**Subzonă terenuri neproductive ce necesita interventii de ecologizare prioritara**

ANEXA 1 – GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus față decei continuti în "Ghidul cuprinzând precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuantat întelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcatie între domeniul public și proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari și aliniamentul "de fund" care stabileste linia pâna la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa față deacesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față dealiniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi,* cu exceptia împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față decota terenului din situatia anterioara lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de clădirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

APROBARE - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și sustinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala și dezvoltare urbanistica, precum și a autorizarii lucrărilor de executie a obiectivelor de investitii.

ARIA CONSTRUITA - Aria construita sau suprafața construita a clădirii, suprafața sectiunii orizontale a clădirii la cota ± 0,00 (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. în calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - constituie actul final de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia este permisa executarea lucrărilor de construcții corespunzator masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executarii construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în RGU pâna la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

AVIZARE - procedura de analiza și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.
BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidenta tehnica, economica și juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe harti și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control și referinta ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administratiei publice judetene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizarii unor investitii, tranzactii imobiliare ori a altor operatiuni imobiliare, potrivit legii.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construita desfasurata (suprafața desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa în unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protectiei civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERT – structura actuala a marilor spații comerciale este urmatoarea:
- centre comerciale regionale,
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCȚII PROVIZORII - Construcții care au durata de funcționare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piete, cai de comunicatii, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestiera, albiile râurilor și fluviilor,- cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale și parcuri nationale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea, în regim de drept

public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constând în trecerea în proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fara scop lucrativ, numai în scopul executarii unor lucrări utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta și prealabila despagubire, conform legii.

EXTRAVILAN - teritoriul cuprins intre limita intravilanului și limita administrativ teritoriala a unității de baza (municipiu, oras, comuna), inauntrul caruia autorizarea executarii lucrărilor de construcții este restrictionată, în conditiile prezentei legi.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – între 10 și 100 angajati;
- unitati mijlocii – între 100 și 500 angajati.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalatiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigatii etc.

INSTITUȚII PUBLICE - Construcții și amenajari care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilitatii publice ce pot fi în regim de proprietate publica sau privata.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de construcții și amenajari, continuta în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituita în conformitate cu prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, în functie de continutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute și considerata, dupa caz, registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) masurata la nivelul fațadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

a) streasina, pentru construcțiile cu acoperisul în panta continua;

b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate;

c) partea superioara a aticului, pentru clădirile cu acoperis terasa cu pante marginite de atic;

d) streasina lucarnelor.

MOBILIER URBAN -elementele funcționale si/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitătii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligatiilor cu valoare economica și juridica, precum și a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi, apartinând unor persoane fizice sau juridice.

PEISAJ - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de catre populatie, cu valoare remarcabila prin caracterul sau de unicitate și coerenta, rezultat al actiunii și interactiunii factorilor naturali si/sau umani, cuprinzand zone naturale sau/si construite avand valoare particulara în

materie de arhitectura și patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viata, de locuire, de activitate sau ale traditiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

PLAN DE MOBILITATE URBANA - instrumentul de planificare strategica teritoriala prin care sunt corelate dezvoltarea teritoriala a localitatilor din zona periurbana/metropolitana cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și marfurilor.

PRESCRIPTIE - Dispozitie continuta în regulamentele de urbanism sau în autorizatia de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construita (amprenta la sol a caldirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construita este suprafața construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafața construita

RAZA DE SERVIRE - Distanta exprimata în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuintelor, servite de acestea. Distantele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la RGU.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsa în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea construcției față delimitele terenului, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții, coeficientul de utilizare a terenurilor și orientarea față depunctele cardinale.

REGULAMENTE DE URBANISM - RGU

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 cu modificarile și completarile ulterioare (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitatile și unitatile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferenta Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica și detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii și recomandari, în vederea urmaririi și aplicarii lor.

RESTRICTIE - Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau în sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII și ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidentiala și de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrâmânt al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publica - Masuri de protectie a bunurilor publice (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și

ocupare a terenului decât daca sunt continute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile RGU. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligatii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, în scopul împiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt înscrise în registele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligatii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul și se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa.

SUBZONA - Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) **-** subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate funcționala și morfologica din punct de vedere urbanistic și arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogenă. UTR se delimiteaza, după caz, în functie de relief și peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA CENTRALA - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism dupa criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localitatii și teritoriului sau de influenta) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și dupa criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONA CONSTRUIBILA - Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi construcții dupa constatarea îndeplinirii conditiilor de construibilitate precizate în RGU și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALA - Zona avand limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominanta și celelalte funcțiuni permise și reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ANEXA 2 – BAZA LEGALĂ

La baza elaborarii RLU pentru PUG Orasului Urlati stau în principal:

Baza proiectarii:

- *Legea 350/2001 (cu modificarile și completarile ulterioare);*
- *Ordinul 233/2016 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea RGU (cu modificarile și completarile ulterioare);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*

Planul de amenajare a teritoriului national

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

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;*
- *O.U.G. nr. 12/07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată, cu modificările ulterioare;*
- *HG 581/1998 cu modificarile și completarile ulterioare. Societatea Națională de Căi Ferate Române a fost reorganizată prin Hotărârea nr. 581 din 10 septembrie 1998, și înființată Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R." – S.A..*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodarirea localitatilor urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliara;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean și local cu modificarile și completarile ulterioare;*
- Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;

- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competentelor de emitere a avizelor și autorizatiilor de gospodarire a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Ordinul ministrului apelor și protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe;*
- *O. U. nr. 57/2007privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor";*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *Ordinul M.T.I.C. nr.2.031/05.11.2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Insfrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou."*

HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

ANEXA 3 – DOCUMENTAȚII PUZ PRELUATE în PUG

Se va completa

ANEXA 4 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

(1) Funcțiuni administrative

- Sediul Primăriei orașului Urlați
- Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc.

(2) Funcțiuni de administrarea afacerilor

- Sedii de societăți comerciale, regii autonome
- Clădiri de birouri

(3) Funcțiuni financiar bancare

- Sediu bancar, filială bancară
- Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj
- Sediu de fond de investiții

(4) Funcțiuni terțiare

- **Comerț en detail**: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
- **Alimentație publică**: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.
- **Servicii cu acces public**: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.
- **Servicii profesionale**: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

(5) Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

- Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) – pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- Comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

(6) Funcțiuni industriale și cvasi-industriale

- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții
- Mică producție
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Parc de activități
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

(7) Funcțiuni de cult

- Lăcaș de cult
- Mănăstire, schit

(8) Funcțiuni de cultură

- Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă.

(9) Funcțiuni de învățământ și cercetare

- Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- Învățământ superior
- Centru educațional
- Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
- Spații de cazare pentru elevi sau studenți

(10) Funcțiuni de sănătate și asistență socială

- Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc).
- Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială.

(11) Funcțiuni sportive

- Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom. Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic.

(12) Funcțiuni de turism

- Hotel * – *****, hotel de apartamente * – *****, motel * – ***, vilă turistică* – ***** pensiune turistică
- categoria urbană * – ***** hostel, youth hostel* – ***

(13) Funcțiuni industriale

- Producție industrială – hală de producție, atelier, laboratoar etc
- Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
- Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc
- Infrastructură și spații destinate IMMuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
- Parc de activități
- Centru de cercetare și formare profesională

- Incubator de afaceri
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier,
- terminal de mărfuri
- Instalație de transfer intermodal de mărfuri

(14) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

- Gară de persoane
- Autogară
- Stație de transfer intermodal
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Stații alimentare autovehicule
- Vulcanizări auto
- Spălătorii auto

(15) Funcțiuni de gospodărie comunală

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)
- Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
- Centru de colectare / prelucrare deșeuri
- Depou pentru vehiculele tranportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

(16) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

(17) Unități cu destinație specială

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de protecție civilă
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

(18) Funcțiuni de locuire

- Locuințe individuale (unifamiliale) cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective: mai multe locuințe unifamiliale grupate pe un lot, având acces propiru și lot folosit în comun.
- Locuințe colective: unități locative/apartamente în corp de clădire supraetajat
- Locuințe colective cu condiționări – locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente. Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 150 mp înmulțit cu numărul de apartamente.

ANEXA 5 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Proiectarea spațiilor publice trebuie să țină cont de context și de scara acestuia.

Spațiile publice a orașului Urlați sau, vor fi amenajate doar pe baza unor proiecte de specialitate fundamentate pe baza studiilor peisagistice și istorice (după caz) în raport cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Spațiile publice sunt clasificate în funcție de tipul acestora, pe baza definiției caracterului lor și a rolului pe care îl au în cadrul urban.

Pentru fiecare tip de spațiu sunt formulate principiile de bază pentru atingerea calității lor. Obiectivul este acela ca fiecare spațiu public să aibă un caracter ușor de identificat și un rol clar și semnificativ în structura de ansamblu a orașului. Acest lucru se aplică atât proiectării de noi spații publice cât și optimizării sau refuncționalizării celor existente.

O evaluare corectă a caracterului, rolului și sensului unui loc specific din oraș este baza unei abordări conceptuale corecte în cazul zonelor construite protejate. Definirea naturii unui spațiu public ar trebui să fie primul lucru abordat atât entitatea contractantă ce stabilește tema, cât și de echipa de proiectanții implicați, întrucât aceasta determină direcția în care se va îndreaptă pe termen mediu și lung aspectul general al spațiului amenajat și conexiunea actorilor implicați în utilizare și mentenanță.

Aspectul spațial al spațiilor publice și a facilităților acestora trebuie să fie constituite având în minte faptul că ele vor fi percepute de la nivelul ochiului, cu o anumită viteză (pedestra, velo, mașina). În condițiile în care ritmul, scara și amplasarea obiectelor sunt percepute din viteză, scara umană dispare, spațiul este deformat, iar gradul de interes în ceea ce privește locuirea este pierdut.

În prezenta Anexă sunt stabilite reguli generale și specifice de amenajare a componentelor principale ale spațiilor publice, care mobilează și dau caracter peisajului urban:

- spațiul pietonal
- infrastructura auto și parcarea
- intersecții și traversări
- spații aferente transportului în comun
- infrastructura velo
- locurile de joacă.

Regulile de amenajare a spațiilor verzi publice se regăsesc în Anexa 5.

Partea I. REGLEMENTĂRI PE TIPURI DE SPAȚII PUBLICE

(1) În cadrul proiectelor de restructurare, reamenajare și refuncționalizare a străzilor, piețelor publice, trotuarelor etc se va face în mod obligatoriu o revenire sau o apropiere cat mai sensibila de cota de calcare inițială. Acesta se va identifica pe baza studiilor și măsurătorilor specifice.

Secțiunea 1. REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL

(2) Reglementări pentru străzi

a) Străzile vor fi tratate ca element de bază al spațiului public ce contribuie substanțial la imaginea generală a orașului.

b) Străzile vor fi amenajate astfel încât rolul acestora să nu fie redus la ideea de transport.

c) Străzile vor fi amenajate și ca zone pentru plimbarea pietonală, opriri frecvente și chiar petrecerea unui timp mai îndelungat.

d) Amenajarea străzilor se va face astfel ca, în timp ce satisface cerințele volumului de trafic, să se maximizeze posibilitatea acestora de a acomoda funcțiunea de locuire la capacitate maximă, confortul pietonilor și volumul de trafic nemotorizat.

e) Amenajarea străzilor se va face integrând fațadele clădirilor adiacente. Pentru ca străzile să fie sigure și locuibile, clădirile trebuie să comunice cu străzile la nivelul parterului direct sau indirect.

f) Morfologia unei străzi trebuie să formeze o compoziție armonioasă în tot parcursul acesteia.

g) Conceptul de design sau de refuncționalizare a spațiilor publice existente trebuie sa aibă la bază importanța și caracterul străzii în structura urbană a orașului. Caracterul străzilor trebuie graduat în funcție de:

- Străzi în zonele rezidențiale cu trafic redus, riveran
- Străzi comerciale
- Artere reprezentative cu trafic intens
- Artere cu trafic intens penetrante

h) Proiectele de amenajare a străzilor vor analiza desfășuratele străzilor ca parte a peisajului urban și a vitezei de trafic și se vor propune măsuri ca acestea să fie păstrate, îmbunătățite, completate sau modificate după caz, posibil folosind arbori sau alei cu arbori.

i) La amenajarea străzilor se va avea în vederea că pierderea contactului vizual direct, blocarea relațiilor cu clădirile adiacente la nivelul parterului, dificultatea deplasării pe jos sau sentimentul de nesiguranță în cazul pasajelor subterane duc la sentimentul parcurgerii unui spațiu respingător și greu de locuit.

j) La amenajarea străzilor se va avea în vederea că intersecția a două străzi creează cel mai adesea un loc de o importanță mai mare decât cea a traseului străzilor. Se va avea în vedere că spațiului generat de intersecții și alte anomalii spațiale în traseul străzilor poate fi folosit pentru a genera o zonă de interes, de tip reper (de exemplu prin a planta un singur copac într-un loc, mobilier urban, elemente arhitecturale de scară mică și instalații de artă în spațiul public).

k) La intersecții și noduri de trafic importante, unde activitățile și oamenii se concentrează în mod natural, impactul traficului trebuie minimizat prin modificări corespunzătoare ale spațiului și profilului stradal, astfel să fie ușor de utilizat de toți participanții la trafic.

l) Pe străzile cu trafic redus se admit amenajări care nu delimitează culoare dedicate pe tipuri de mișcare.

m) Pe străzile cu trafic ridicat se recomandă separarea clară a culoarelor dedicate pe tipuri de mișcare.

(3) Reglementări de ordin general pentru piețe publice

a) Piețele publice reprezintă un element compozițional al orașului fiind noduri importante ale rețelei stradale și vor fi amenajate astfel încât să răspundă rolului de identificare și reprezentare a caracterului specific fiecăruia, la scara urbană.

b) Conceptul configurării / revitalizării / refuncționalizării unei piețe publice va avea la bază caracterul acesteia în structura și în viața orașului și va amplifica obligatoriu zona pedestriană. Spațiile publice trebuie graduate în funcție de dominanta funcțională:

- caracter rezidențial
- caracter reprezentativ
- caracter comercial
- caracter de loisir

c) Piețele publice vor fi amenajate astfel încât să răspundă unui rol multifuncțional, însă va prevala obligatoriu prezervarea și punerea în valoare a fondului construit istoric și a altor elemente ce constituie resursa culturala a spațiului respectiv.

d) Proiectul de amenajare a unei piețe publice va integra fronturile construite și antropizate din jur.

e) Piețele publice vor trebui să ofere o varietate de activități utilizatorilor săi și libertatea de a se mișca liber, fără restricții și vor fi amenajate obligatoriu cu locuri de stat umbrite

f) Este admisa amplasarea de fântâni publice și instalații artistice.

Secțiunea 2. REGULI SPECIFICE PENTRU COMPONENTELE SPAȚIULUI PUBLIC

(4) Spațiul pietonal

a) Zonele pietonale trebuie sa fie dimensionate suficient de generos încât să permită mobilitatea pietonilor și desfășurarea activităților prevăzute în spațiul respectiv.

b) Se admite ca trotuarele cu o lățime de minim 2,5 m să fie amenajate cu zone de ședere, vegetație, infrastructură și alte elemente. Caracterul și parametrii spațiali ai trotuarelor trebuie să țină cont de atractivitatea acestuia.

c) Nu se admite configurarea unui trotuar ca spațiu rezidual de-a lungul unei străzi cu circulație auto, doar în baza parametrilor minimali, conform normativelor de proiectare.

d) Lățimea unui trotuar va fi decisă în concordanță cu tipul de stradă, cu densitatea urbană a zonei respective, cu viteza de trafic.

e) O dimensiune pentru un trotuar care să permită, variații de utilizare este de minim 2,50 - 3,00 m.

f) Se va avea în vedere următoarele dimensiuni minimale în cadrul proiectării spațiului public:

- lățimea aferentă unui om este de minim 0,75 m
- lățimea aferentă unui om cu căruciorul, om în scaun cu rotile, un senior, este de minim 1,00 m
- Pentru activități mai ample precum mersul cu trolerul sau plimbarea cu un copil este necesară o lățime minimă de 1,20 m.

- Pentru a permite interacțiuni și conversații spontane pe un trotuar a două persoane este nevoie de o lățime de minim 1,50 m.
- Pentru combinații de circulații pietonale (de exemplu o persoană cu un cărucior + un grup de peste 2 persoane) este necesară o dimensionare de 2 / 2,50 m.
- Pentru grupuri de oameni ce necesită o parcurgere a spațiului împreună, este necesară o lățime minimă între 4 și 5 m.

g) Dacă traficul impune îngustarea trotuarelor, acestea nu vor fi îngustate sub 1,50 m. Se admite lățimea de 1,20 m în cazuri excepționale, justificate.

h) Pentru fiecare element fizic ce poate perturba fluxul pietonal pe un trotuar trebuie alocat următorul spațiu:
- Pentru semne de circulație este nevoie de un spațiu tampon de 0,5 / 1 m.
- Pentru a separa trotuarul de un spațiu verde, trebuie alocată o bandă de cel puțin 2 m zonei plantate, pentru ca aceasta să permită dezvoltarea unei vegetații consistente.

i) Pentru situațiile în care se decid zone comerciale cu deschidere către spațiul public, trebuie ținut seama de dimensiunea trotuarului pentru a permite pietonilor să asimileze informațiile aferente fațadelor.
- În cazul în care într-un anumit spațiu public există cafenele, trebuie alocat un spațiu suficient pentru acestea în așa fel încât ele să nu incomodeze fluxul traficului pietonal dimensionat.
- În cazul în care pe trotuar au loc activități diverse (cafenele, fluxuri pietonale, spațiu verde), acesta trebuie să aibă o lățime între 5 și 10 m.
- Pentru a permite cafenele în spațiul public, este nevoie de minim 3 zone: una aferentă meselor, una aferentă fluxului de oameni și una dedicată repausului, care să permită asimilarea informațiilor;
- Zonele de relaxare și terasele situate de-a lungul unui traseu pietonal trebuie să țină cont și de necesarul de spațiu pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

j) În parcurgerea spațiului public este necesară instalarea mobilierului urban ce activează fațadele prin încurajarea unor popasuri spontane.
- Băncile poziționate de-a lungul fațadelor clădirilor contribuie semnificativ la calitatea spațiului. Nu ocupă foarte mult loc (adâncime de aproximativ 0,60 fiind potrivite pentru aproape toate tipurile de spații.

k) Pentru a îmbunătăți calitatea spațiului public se recomandă renunțarea la orice tip de întreruperi ale căilor de trafic pietonal. Accesele în ganguri, curți vor fi amenajate cu borduri teșite, fără a întrerupe trotuarul.

l) Dacă un trotuar este brodat de parcări, este necesară amenajarea unor spații intercalate mai ample mobilate, pentru a fragmenta limita creată de mașinile parcate.

(5) Spațiul auto

a) Prospectul unei străzi depinde în mare măsură de tipul traficului care se desfășoară în acel spațiu. Se vor implementa prospectele recomandate în Anexa 10, cu adaptarea acestora la situația din teren.

b) De regulă, benzile auto trebuie să fie definite în parametri minimi, în raport cu traficul. Acest lucru facilitează calmarea traficului auto și încurajează traficul pietonal.

c) La amenajarea spațiului auto se vor avea în vedere lățimile mijloacelor de transport și lățimile culoarelor necesare:

Mijloace de transport	Lățimea mijloacelor de transport
Automobil	75 m / 2,00 m
Autobuz	50 m / 2,80 m
Motocicletă	1,10 m / 1,50 m
Bicicletă	6 m / 1,00 m

Mijloace de transport/ Lățimea culoarelor necesare	
Lățimea de bază a unei benzi de circulație	3,00 m
Lățimea de bază a unei benzi pentru depășire	2,25 m
Străzile cu dublu sens, pentru volum ridicat de trafic.	6,00 m (2 x 3,00 m)
Străzile cu dublu sens, pentru volum de trafic foarte redus.	5 m (2 x 2,50 m)
Dimensiunea unei străzi cu sens unic, pe care se poate admite circulația bicicletelor și pe sens opus.	4,00 m
Pistă bicicletă când se află de-a lungul unei borduri sau între două benzi de circulație	1,5 m
Lățimea de bază a pistei de bicicliști, când se află de-a lungul unei zone destinate parcării laterale	1,75 m
Lățimea minimă pentru ca un vehicul de mari dimensiuni și o bicicletă să poată trece unul pe lângă celălalt în siguranță	4,25 m - 4,50 m
Lățimea minimă pentru ca un autovehicul și o bicicletă să poată trece unul pe lângă celălalt în siguranță	3,75 m
Lățimea minimă pentru o bandă de circulație parcursă de vehicule de mari dimensiuni	3,25 m
Alternarea poziționării zonelor de parcaje poate ajuta la calmarea traficului eliminând culoarele lungi, în linie dreaptă	

d) Pentru calmarea traficului pe culoare lungi se recomandă:

- alternarea poziționării zonelor de parcaje
- utilizarea aliniamentelor de arbori la marginea străzii

e) Delimitarea unei zone de parcaj de-a lungul unei benzi de circulație se va face nu doar prin marcaje rutiere, ci prin extinderea trotuarului înspre stradă și prin păstrarea unei linii curate de marcaj, din punct de vedere geometric.

f) Pe străzile cu spațiu limitat, unde avem o singură bandă de circulație, vor fi create zone de întoarcere. Acestea pot fi situate în intersecții sau în dreptul accesului auto pe proprietăți private, acolo unde pot exista lărgiri.

(6) Intersecțiile și traversările

a) Intersecțiile trebuie configurate în așa fel încât să protejeze toți participanții la trafic, în special pietonii și bicicliștii.

b) Ca regulă generală trebuie depuse eforturi în direcția de a reduce pe cât posibil zona carosabilă a intersecțiilor și a oferi cât mai mult spațiu pietonilor și cicliștilor.

c) Se recomandă amenajarea intersecțiilor cu raze de curbură mici pentru a crește siguranța pietonilor, deoarece autovehiculele sunt forțate să încetinească.

d) Extinderea trotuarelor în intersecții poate avea consecințe pozitive asupra deplasărilor pietonale.

e) Toate intersecțiile trebuie marcate corespunzător, pe toate direcțiile de trecere.

f) În cazul intersecțiilor cu trafic redus, pot fi luate în considerare și traversări în diagonală.

g) Orice tip de deviere a fluxului de pietoni nu este recomandată. Cu cât este mai departe trecerea de pietoni de fluxul firesc, cu atât circulația este mai îngreunată.

h) Pentru a reduce substanțial viteza în spații nepartajate, întreaga suprafață a unei intersecții poate fi ridicată la cota trotuarului.

i) Utilizarea excesivă a gardurilor de protecție pentru zonele pietonale nu este recomandată. Acestea incomodează și blochează deplasarea liberă a pietonilor.

j) În implementarea pistelor de biciclete în intersecții trebuie impuse retrageri care să ia în calcul câmpul vizual al șoferilor.

k) Se recomandă marcarea trecerile de pietoni în toate intersecțiile cu trafic crescut sau mediu.

l) Pot exista traversări nesemnalizate în cazul străzilor cu trafic redus, dar trebuie ținut cont că în acest caz autovehiculele au prioritate.

m) Pentru infrastructura velo pot exista treceri diferențiate, care nu sunt dedicate și pietonilor. Aceste treceri contribuie la coerența unui traseu dedicat bicicliștilor.

n) Dacă sunt implementate traversări combinate (pietoni și bicicliști), atunci ele trebuie semnalizate suplimentar.

o) În cazul străzilor cu trafic crescut, refugiile pentru pietoni sunt o soluție care permite traversarea mai sigură, în etape.

p) Chiar și în cazul traversărilor combinate, pe străzile sunt cu trafic intens, se recomandă amenajarea refugii care să permită traversarea în etape.

q) Zonele de protecție pentru trecerile de pietoni vor fi realizate din elemente fixe sau prin extinderea trotuarului și îngustarea zonei de trecere.

(7) Spațiile aferente transportului în comun

a) Amenajarea stațiilor de transport în comun se va face în mod obligatoriu pe baza unui concept unitar, care va stabili soluții și modalități de adaptare specifică pentru fiecare stație în parte, astfel încât acestea să răspundă cerințelor de confort, siguranță și estetică.

b) Concepția amenajării și echipării stațiilor trebuie făcută ținând cont de următoarele recomandări :

- La asigurarea protecției împotriva climei trebuie să țină cont de direcția din care bate soarele la amiază în lunile de vară, sau de direcția predominantă a vântului și ploilor;
- Să se țină cont de contextul și volumul de pasageri din zona stației – în funcție de acestea se poate decide necesitatea dimensiunii adăpostului din stație sau chiar renunțarea la acesta
- În lumina schimbărilor climatice, protecția împotriva soarelui este la fel de importantă precum cea împotriva ploii.
- Adăposturile trebuie instalate astfel încât călătorii aflați în ele să vadă vehiculele de transport public venind înspre stație;
- În cazul unor trasee de străzi în pantă, amplasarea adăposturilor se va face mai în vale de zona de îmbarcare, cu precădere dacă există o trecere de pietoni în deal
- întreaga zonă a stației ar trebui gândită astfel încât urcarea să se desfășoare prin partea din față a vehiculelor, iar coborârea prin spate;
- Adăposturile trebuie să fie realizate din materiale durabile, să fie ușor curățate, inclusiv în jurul și în spatele acestora;
- Adăposturile trebuie să nu aibă puncte sau unghiuri moarte pentru a limita actele de vandalism și violenta;
- Panourile de semnalizare a stațiilor de transport în comun trebuie să fie vizibilă de la circa 200m și pe partea cealaltă a străzii atunci când sunt vehicule înalte pe stradă
- Stațiile trebuie amenajate cu panouri care să informeze pasagerii cel puțin despre ce rute trec prin stație și dacă trebuie să semnalizeze șoferului oprirea în cazul stațiilor facultative.
- Băncile din stațiile de transport în comun trebuie instalate astfel încât călătorii așezați pe ele să vadă Vehiculele de Transport Public venind înspre stație;
- Băncile nu trebuie instalate prea aproape de spațiul în care efectiv se realizează îmbarcarea și debarcarea;
- Băncile se recomandă să fie din materiale durabile, stabile termic și plăcute la nivel senzorial și vizual
- Stațiile de transport în comun vor fi dotate cu coșuri de gunoi, instalate perimetral în cadrul stației

- Întreg mobilierul unei stații de transport în comun trebuie asigurat anti vandalism și antifurt

(8) Infrastructura velo

a) Modul de amenajare a infrastructurii velo va fi axată pe sporirea siguranței utilizatorilor, fie ei cicliști, șoferi sau pietoni.

b) Lățimea minimă a unei benzi pentru bicicliști realizată în zona carosabilă trebuie întotdeauna respectată. Dacă lățimea străzii nu permite inserția unei benzi dedicate, acesta nu va mai fi deloc marcată și va fi din punct de vedere al traficului bandă comuna, pentru ambele mijloace de transport.

c) Pistele de biciclete pentru viteză crescută vor fi amenajate în afara trotuarelor. În cazul unor piste de biciclete în comun cu trotuarul viteza maximă de deplasare a bicicletelor va fi reglementată astfel sa nu afecteze traficul pietonal

d) Pistele de biciclete vor separate de fluxul auto prin linii de marcaj sau prin bariere.

e) La alegerea modului de separare se va tine cont de caracterul zonelor. În zonele de aprovizionare a magazinelor de la parter, separarea benzii de bicicliști se va face prin marcaje.

f) Pe străzile unde nu se pot amenaja benzi dedicate pentru velo, pentru împărțirea în siguranță a aceleiași benzi de circulație se recomandă marcarea unor linii de ghidaj de-a lungul marginii drumului.

(9) Locuri de joacă

a) Locurile de joacă reprezintă o platformă ce permite copiilor să experimenteze lumea reală, inclusiv să se expună unui minim grad de risc, care contribuie la procesul de educație.

b) Locurile de joacă vor fi amenajate pe baza unor proiecte dedicate fiecărui amplasament în parte, fiind fundamentate pe baza unui studiu peisagistic și/sau istoric după caz. Selecția amplasamentului locurilor de joacă va lua în considerare compoziția spațială și caracterul zonei în care se situează

c) La proiectarea unui loc de joacă, ar trebui luate în calcul criterii cum ar fi costurile de mentenanță, durabilitate, rezistența la vandalism, siguranța utilizatorilor și protecția față de trafic.

d) Nu se recomandă împrejmuirea locurilor de joacă. Se admite împrejmuiri ale locurilor de joacă în situații specifice argumentate: în zone foarte aglomerate sau în locuri în care copiii trebuie protejați de trafic.

e) În cazul împrejmuirii locului de joacă, în plus față de funcțiunea utilitară, împrejmuirea va avea caracter estetic și de mobilier urban și se va integra în contextul zonei.

f) Amenajarea locului de joacă se va integra în contextul zonei și va utiliza materiale de calitate adaptate la context, inclusiv vegetația contextului.

g) Locurile de joacă vor fi realizate pentru toate categoriile de vârstă ale copiilor.

h) În cadrul locului de joacă se va integra un loc dedicat supraveghetorilor și cu vizibilitate buna ce poate deveni un adevărat reper pentru comunitate.

Partea II. REGULI PENTRU MATERIALE ȘI SUPRAFEȚE ÎN SPAȚIUL PUBLIC

Ca regulă generală la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul public se va avea în vedere ca:

- materialele și suprafețele alese trebuie să respecte caracterul local, contextul istoric și compoziția generală a spațiului public pentru care sunt alese.
- pe lângă rolul lor funcțional și istoric, materialele și suprafețele vor avea un rol important în experiența senzorială imediată a utilizatorilor, în special la percepția lor vizuală, tactilă, precum și la cea a mișcării.
- toate materialele și suprafețele folosite în spațiile publice vor avea o calitate vizuală și structurală ridicată.
- proprietățile suprafeței materialelor, precum textura, capacitatea de reflecție și de absorbție a luminii și culoarea influențează puternic cromatica spațiului.

Sectiunea III. REGULI PRIVIND SUPRAFEȚELE DE CĂLCARE

Capitolul 1. Reguli pentru zonele pietonale și de tip shared space

(10) Reguli generale la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul pietonale și de tip shared space

a) Alegerea materialelor și dimensiunea acestora pentru spațiile publice și a modului de punere în operă se vor face pe baza unor proiecte integrate, se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor tine cont de contextul urban.

b) Atunci când sunt folosite modele diferite de pavaj, acestea trebuie să aibă continuitate în intersecții în funcție de abordarea de detaliu a proiectului.

c) Este admisă utilizarea unor materiale diferite ca structură și culoare în jurul elementelor de mobilare urbană: statui, fântâni etc.

d) Căile de acces realizate la același nivel cu trotuarul (accesele în curți, parcări subterane etc.) trebuie proiectate în așa fel încât să fie cât mai similare estetic cu trotuarul adiacent. Materialul utilizat ar trebui să fie de aceeași culoare și textură ca trotuarul, dar cu o capacitate de suport mai mare.

e) Este admisă combinarea unor materiale diferite cu aceeași rezistentă la uzură.

f) Trecerile de pietoni la nivel trebuie să fie realizate din materiale cu aceeași textură, structură și culoare ca trotuarul adiacent, dar cu un grad mai mare de rezistență la încărcările mai mari de trafic.

g) Când o zonă pavată se întâlnește cu o zonă nepavată, trebuie propusă între ele o zonă tampon.

h) Pe terenurile de joacă pentru copii și pe terenurile de sport trebuie folosite materiale moi, care să amortizeze căderea.

i) Pentru a păstra calitatea suprafețelor nepavate din jurul vegetației aflată în zone publice aglomerate este necesar ca acestea să fie protejate cu grătare metalice.

(11) Pentru suprafețele de călcare alegerea materialelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:

a) Este obligatorie păstrarea și reapariția pavajelor istorice. Pentru a le crește confortul, pavajele pot fi completate cu alte suprafețe adecvate, care trebuie însă realizate din elemente de calitate comparabilă, pe baza unor proiecte integrate, ce se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor tine cont de contextul urban. În astfel de cazuri, vor fi respectate principiile de protecție a monumentelor istorice.

b) Se interzice utilizarea de materiale alunecoase în zonele pietonale și carosabile, cu excepția unui pavaj istoric.

c) În cadrul amenajărilor se va acorda prioritate materialelor care permit infiltrarea apei de ploaie, de tipul pietrișului stabilizat, pavelelor montate pe o bază de nisip sau de tipul asfaltului permeabil.

d) Se interzice asfaltarea impermeabila a trotuarelor, curților, aleilor.

e) Este recomandată proiectarea unor zone de infiltrare și de captare a apelor meteorice.

f) În zonele cu trafic redus, unde diferențele dintre trotuar și carosabil au fost eliminate, este admis ca aspectul și modelul materialelor alese să diferențieze cele două tipuri de rulare.

(12) Reparația și întreținerea pavajelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:

a) Pavajele istorice trebuie întreținute, conservate și reînnoite. Pavajele acoperite cu straturi de asfalt vor fi decopertate și recuperate. Diversitatea și atributele originale ale suprafeței trebuie păstrate, ce pot include, de exemplu, bordurile deschiderilor pivnițelor, pragurile din piatră și așa mai departe.

b) La reconstrucția trotuarelor istorice care sunt acoperite în prezent cu asfalt, pavelele descoperite trebuie sortate, refolosite și înlocuite cu unele noi, acolo unde lipsesc, respectând modelele inițiale.

c) În cazul înlocuirii pavajului tradițional cu noi materiale, dalele tradiționale trebuie depozitate într-un loc ferit pentru a permite reutilizări viitoare în alte zone ale orașului.

d) La transformarea trotuarelor asfaltate în trotuare pavate, trebuie redusă înălțimea drenajelor, astfel încât pavajele să poată fi așezate pe un strat de bază refăcut și pavajul să poată prelua instalațiile de pluviale.

e) Pe străzile identificate cu nivel de zgomot ridicat se va utiliza în mod obligatoriu asfalt fonoabsorbant.

f) Pentru funcționarea corectă a suprafețelor asfaltate, precum și pentru întreținerea lor facilă și pentru valorificarea capacității lor de a reduce nivelul de zgomot pe căile de rulare, ele trebuie să fie plane și să nu aibă rosturi sau goluri.

g) În cazul reparațiilor fragmentare, într-o anumită zonă, va fi utilizat același tip, structură și culoare a materialului ca suprafața reparată. Pentru prevenirea tasării suprafeței după reparație, trebuie realizat în zona de lucru același nivel de compactare al stratului suport, ca cel din zonele adiacente. Rosturile dintre suprafețele noi și cele vechi trebuie realizate mecanic și sigilate pentru a preveni infiltrațiile de apă și deteriorarea la îngheț.

h) Orice reparație realizată în zone cu material asfaltic trebuie să aibă ca prioritate repararea lor pe întreaga lungime și lățime, cu un număr cât mai mic de articulații.

(13) Asigurarea drenajului suprafețelor pavimentelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:

a) Suprafețele ample, trebuie să conțină zone de infiltrare a apei de ploaie, direct legate la sistemul descentralizat de scurgere a apelor sau organizate în sisteme locale de colectare a apelor care după o tratare adecvată să poată fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi adiacente.

b) Este recomandată combinarea zonelor minerale cu suprafețe verzi, nepavate și utilizarea unui asfalt permeabil pe căile de rulare.

c) La amenajarea străzilor se va vor utiliza metode care să îndepărteze apa de ploaie din zona construcțiilor.

(14) Amenajarea zonelor pietonale sau a celor de tip shared-space se vor face cu respectarea următoarelor reguli:

a) Suprafețele de tip shared space vor fi realizate la același nivel.

b) Pentru dirijarea utilizatorilor, este recomandată utilizarea unor combinații de suprafețe similare, cu structuri și culori compatibile.

c) În spațiile de tip shared-space, materialele utilizate trebuie să creeze un cadru armonios și suficient de rezistent la fluxurile auto.

d) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.

e) În zonele cu grad de protecție ridicat / maxim se vor respecta modelele istorice existente și caracterul spațiului dat. Pentru a face mersul mai confortabil și pentru a ajuta persoanele cu handicap fizic și cu deficiențe de vedere și chiar bicicliștii să se deplaseze mai ușor, se admite utilizarea pentru anumite spații și benzi de rulare, materiale adecvate în forme contemporane, de tipul pavajelor mari de înaltă calitate sau a pavajelor netede cu rosturi foarte mici.

f) În parcuri, grădini și spații publice cu vegetație predominantă va prevala suprafața nepavată și permeabilă, cu alei de tipul pietrișului stabilizat sau asfaltul permeabil pigmentat cu un aspect cât mai natural.

g) Materialele utilizate trebuie să fie confortabile pentru mersul pe jos și îndeajuns de durabile pentru a rezista la greutatea vehiculelor motorizate.

(15) Zonele de extindere a trotuarelor se vor realiza cu respectarea următoarelor reguli:

a) În funcție de materialul și structura suprafețelor existente, extinderile pietonale pot fi diferențiate prin culori diferite, cu condiția ca structura celor două materiale să fie similară.

b) Dacă suprafața existentă este una pavată, nu este recomandată și pavarea zonei extinse deoarece modelul original se poate altera.

(16) Zonele de traversare a carosabilului se vor face conform următoarelor reguli de bază:

a) Pentru a accentua prioritatea pietonilor în zonele de trecere, este recomandată, ori de câte ori este posibil, executarea trotuarului și a carosabilului la același nivel.

b) În cazul în care trotuarul este realizat din dalaje, zona de trecere trebuie realizată la rândul ei din dalaje similare, rezistente la rulare.

(17) Reguli de bază pentru amenajarea elementelor pentru persoanele cu handicap fizic și pentru persoanele cu deficiențe de vedere:

a) Toate elementele folosite pentru persoanele cu dizabilități trebuie să fie certificate.

b) Liniile de ghidare trebuie să fie create din aceleași materiale ca suprafețele adiacente, iar diferențierea ar vor fi realizate prin combinarea diferențelor de tratare a suprafețelor.

c) Diferențierea prin culoare poate fi realizată utilizând culori contrastante dar nu prin culori stridente.

d) Liniile de ghidare trebuie să creeze un parcurs continuu prin oraș și, cu precădere, trebuie sa unească puncte de interes maxim ale orașului.

e) Liniile de ghidare vor fi amenajate fără întreruperi pentru a asigura deplasarea persoanelor cu deficiențe de vedere în siguranță și în spațiile de tip shared-space.

f) Realizarea corectă a liniilor de ghidare trebuie făcută sub supravegherea unor consultanți specializați în problema persoanelor cu deficiențe de vedere și cu dizabilități fizice.

Capitolul 2. Reguli pentru amenajarea suprafețelor de rulare

(18) Reguli generale pentru amenajare suprafețelor de rulare

a) Aspectul drumului trebuie să fie uniform pe toată lungimea spațiului public prin care trece și, prin urmare, orice schimbare de culoare sau structură trebuie să fie în conformitate cu compoziția spațiului și cu modul în care se efectuează deplasările în cadrul său.

b) Organizarea spațiului poate fi realizată prin modificarea tipului și culorii suprafețelor destinate diferitelor utilizări (zone de parcare, spații dedicate staționării autobuzelor sau benzi dedicate).

c) În zonele cu grad de protecție mare, pe străzile cu trafic redus și viteze de deplasare de maxim 30 km/h este recomandată utilizarea cât mai redusă a suprafețelor asfaltice. Dalele mari utilizate pentru suprafețele carosabile sunt, împreună cu indicatoarele de reglare a vitezei, un instrument adecvat pentru calmarea traficului.

d) Pentru reducerea zgomotului va fi utilizat asfalt fonoabsorbant, care poate reduce nivelul de zgomot cu până la 7 dB în comparație cu asfaltul clasic.

e) Drenarea suprafețelor asfaltice poate fi realizată și prin combinarea asfaltului clasic cu cel permeabil.

(19) Reguli specifice pentru suprafețele de rulare

a) La amenajarea **intersecțiilor** se vor respecta următoarele reguli:

- O intersecție trebuie tratată similar cu drumurile adiacente.
- Dacă străzile care se întâlnesc în intersecție au caracteristici diferite, suprafața intersecției trebuie să preia caracteristicile străzii mai importante.
- În intersecțiile unde trotuarul și carosabilul sunt la același nivel, materialul utilizat trebuie să fie relaționat la zona pietonală.

b) La amenajarea **zonelor dedicate parcărilor** se vor respecta următoarele reguli:

- Zonele dedicate parcărilor trebuie privite ca zone cu trafic redus. În general, suprafața lor trebuie realizată din materiale asemănătoare cu suprafața trotuarului. Această abordare îngustează optic banda de circulație și, prin urmare, calmează traficul.
- Marcajele folosite pentru delimitarea locurilor de parcare pot fi înlocuite cu dale dintr-un material diferit.
- O alternativă viabilă pentru zonele de parcare o reprezintă și spațiile realizate la nivelul trotuarului, delimitate de carosabil printr-o bordură teșită, de mici dimensiuni.
- În cazul parcărilor cu barieră, acestea trebuie proiectate în așa fel încât să poată fi ușor accesate chiar și de persoanele cu dizabilități.

c) La amenajarea **zonelor dedicate stațiilor de autobuz** se vor respecta următoarele reguli:

- Suprafețele utilizate în stațiile de autobuz trebuie să fie durabile pentru a rezista încărcăturilor rezultate din sosirile și plecările frecvente ale autobuzelor (presiune, tensiune, tracțiune și fluctuații ale temperaturii).

- În cazul opririlor realizate pe spațiul carosabil, tratarea suprafeței destinate opririi trebuie să fie similară cu cea a șoselei.
- În cazul în care există o zonă dedicată staționării, adiacentă suprafeței carosabile, atunci zona de staționare poate fi tratată similar cu trotuarul.

d) La amenajarea **benzilor dedicate pentru bicicliști** se vor respecta următoarele reguli:

- Traseele dedicate bicicliștilor trebuie să fie netede, cu cât mai puține denivelări și goluri.
- Pentru siguranța bicicliștilor, materialul utilizat trebuie să fie diferit, fie prin textură fie prin culoare, iar dacă pista de bicicliști este poziționată direct pe carosabil, atunci ea trebuie protejată printr-o zonă tampon.
- În zonele construite protejate cu grad mare de protecție, o varianta estetică o reprezintă combinarea pavajelor dure folosite la carosabil cu pavaje ușoare cu îmbinări simple.
- Dacă o suprafață carosabilă este realizată din asfalt, atunci benzile dedicate nu trebuie să fie pavate cu piatră

Capitolul 3. Reguli pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe

(20) Reguli cu caracter general pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe

a) Marginile și limitele în spațiul public trebuie să facă parte din compoziția unitară a unui spațiu.

b) Marginile și limitele în spațiul public nu trebuie tratate ca o barieră fizică, ci ca o linie naturală de ghidare, care contribuie la organizarea spațiului.

c) Diferențierea spațiilor pe înălțime, marchează diferitele utilizări, facilitează mișcarea, protejează pietonii și direcționează scurgerea apelor meteorice.

d) În spațiile deschise (parcuri), limitele și delimitările între suprafețe servesc ca linii de ghidare pentru persoanele cu deficiențe de vedere.

(21) Reguli specifice pentru amenajarea bordurilor

a) Bordurile vor fi realizate din materiale de înaltă calitate.

b) Suprafețele adiacente sunt cele care dictează tipul și structura bordurilor.

c) Pentru stațiile de autobuz este recomandată utilizarea bordurilor teșite sau bordurilor de tip Kassel. Bordurile Kassel sunt borduri cu formă concavă specială, ce permit autobuzelor să oprească cât mai aproape de marginea de îmbarcare, prevenind deteriorarea anvelopei și a bordurii în sine.

d) În zonele de acces auto pe proprietăți private este recomandată utilizarea bordurilor teșite

e) În cazul zonelor pietonale și trecerilor de pietoni, bordurile trebuie să fie coborâte la nivelul suprafeței carosabile, astfel încât parcursul pietonilor, persoanelor cu dizabilități și bicicliștilor să fie unul cât mai confortabil.

(22) Reguli specifice pentru limitele în zonele verzi

a) În parcuri, este recomandată minimizarea diferențelor de înălțime dintre suprafețele pavate și cele nepavate prin utilizarea marginilor ascunse. Acestea pot lua forma unor margini metalice încastrate în pământ sau a unor margini special realizate pentru anumite zone.

b) Marginile aleilor aglomerate trebuie să acționeze ca linii directoare pentru persoanele cu deficiențe de vedere.

(23) Reguli specifice pentru utilizarea separatoarelor

a) În mod obișnuit, separatoarele sunt folosite pentru a delimita diferitele benzi de circulație dintr-un oraș (benzi de bicicletă, benzi de tramvai, trasee pietonale etc.). Astfel de intervenții ar trebui utilizate doar în cazul în care folosirea materialelor sau a marcajelor rutiere nu este suficientă pentru a împiedica conducătorii auto să între în zonele neautorizate.

b) Separatoarele utilizate în oraș trebuie să fie suficient de mici pentru a permite trecerea anumitor vehicule (de exemplu, ambulanțele) în situații de urgență.

Partea III. MOBILIERUL URBAN, CONSTRUCȚII ȘI FACILITĂȚI PENTRU SERVICII, ARTA ÎN SPAȚIUL PUBLIC

(24) Este obligatoriu realizarea unui proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate ce va trebui să fie conceput dedicat și modular atât din punct de vedere al dimensiunilor cat și al nivelului de detaliu, astfel ca designul estetic să corespundă caracterului fiecărei zone și necesitați funcționale.

(25) Scara, gradul de detaliere și materialul mobilierului utilizat va trebui să corespundă tipului și contextului cultural, istoric și natural al zonei construite protejate.

Secțiunea IV. REGULI PENTRU MATERIALE ȘI SUPRAFEȚELE ELEMENTELOR URBANE

(26) Reglementări cu caracter general

a) Alegerea materialelor pentru elementele tehnice din mediul urban trebuie să se bazeze întotdeauna pe designul general al spațiului.

b) Stâlpii, containerele de gunoi, balustradele, mobilierul urban, toate trebuie să fie subordonate unei imagini unitare. Diferențele dintre acestea trebuie întotdeauna justificate pe baza ierarhiei compoziționale arhitecturale a unui spațiu.

c) Materialele trebuie alese de înaltă calitate și durabile (bronz, oțel inoxidabil, oțel Corten, aluminiu, alamă, beton, piatră, lemn de esență tare, lemn impregnat în vid, lemn tratat termic etc.).

d) Nu sunt admise imitațiile de materiale (materiale care imită lemnul, piatra, pavajul etc.).

(27) Reguli privind culorile elementelor din spațiul urban

a) O singură culoare folosită pentru toate elementele tehnice similare contribuie la uniformitatea spațiilor publice și le face mai plăcute din punct de vedere vizual.

b) Culorile de amenajare a unui spațiu public se vor face pe baza unor studii de peisaj urban și în conformitate cu concluziile studiilor istorice elaborate pentru fundamentarea acestor tipuri de intervenții.

c) În cazul în care designul general al spațiului impune acest lucru, un accent de culoare poate fi utilizat în spații și parcuri importante.

(28) Reguli privind suprafețele anti-adezive

a) Suprafețele anti-adezive nu trebuie să afecteze estetica elementelor tehnice din mediul urban.

b) Pentru realizarea suprafețelor anti-adezive se recomandată utilizarea unei vopsele cu granularitate foarte mică sau un tratament diferit (de exemplu, se pot realiza canelări verticale pentru anumite suprafețe).

Secțiunea V. MOBILIERUL URBAN

(29) Reglementări cu caracter general

a) Se recomandă realizarea unui catalog de mobilier stradal standardizat, în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.

b) Până la realizarea proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejată, se recomandă evaluarea tuturor pieselor de mobilier existente deja în oraș, în vederea înlocuirii acelor piese care nu corespund din punct de vedere estetic, stilistic sau sunt deteriorate, în raport cu prevederile din prezentul regulament.

c) Contextul și caracterul spațiului în care se vor plasa piesele de mobilier trebuie să dicteze modul de alegere al acestora.

d) În zonele reprezentative cu caracter puternic, se pot admite piese de mobilier personalizate.

e) Proiectarea mobilierului trebuie să fie întotdeauna subordonată designului arhitectural general al spațiului, iar alegerea mobilierul urban se va face în cadrul proiectelor integrate de intervenție.

f) Mobilierul stradal trebuie să fie suficient de rezistent la vandalism și ușor de întreținut.

g) Pentru a nu se transforma în obstacole nedorite, mobilierul urban trebuie grupat cu elementele conexe, în funcție de importanța și gradul de utilizare al spațiului.

(30) Reglementări cu caracter specific pentru zonele de stat

a) Mobilierul pentru odihnă trebuie să fie plasat în zone cu microclimat plăcut (cu protecție în spate, între copaci, de-a lungul traseelor pietonale, cu vedere frumoasă etc.)

b) Amplasarea zonelor de odihnă trebuie analizate pentru fiecare situație în parte, iar aspectul lor modificat în funcție de caz.

c) Poziționarea unui număr mai mare de bănci într-un anumit spațiu este adecvată doar în cazul în care spațiul este intens utilizat și ocupat. De cele mai multe ori, asemenea zone se află în jurul unor dotări publice și în jurul spațiilor comerciale.

d) În spațiile aglomerate, este recomandată utilizarea unor structuri secundare care pot îndeplini rolul de loc de stat: socluri, scări, borduri, bolarzi etc.

e) Atunci când se proiectează locurile de stat în zonele rezidențiale sau de agrement, trebuie să se țină cont de mobilier pentru odihnă independent, asigurat și protejat suplimentar.

f) Se pot crea zone de stat și de-a lungul fronturilor clădirilor, fără a se lua în considerare scaunele pentru cafenele și restaurante.

g) Nu este admis mobilier pentru odihnă cu zone de afișarea publicității.

h) Utilizarea imitațiilor de mobilier istoric este acceptabilă doar în cazuri justificate, în locuri cu caracter istoric și numai ca replicare a mobilierului istoric original.

i) Utilizarea băncilor în zone de tranzit, care permit așezarea doar față de anumite direcții trebuie să fie analizată cu atenție. Acestea pot fi poziționate în acest fel doar în condițiile în care confortul nu este o prioritate.

j) Nu este admisa amplasarea mobilierului pe fluxurile de circulație, alei înguste etc.

k) Suprafețele pavate din jurul băncilor, în special în zonele pietonale îngustate, trebuie să fie îndeajuns de mari încât să permită staționarea scaunelor cu rotile, astfel încât acestea să nu stea în calea trecătorilor.

l) În zonele nepavate, trebuie asigurată scurgerea apelor, în așa fel încât să nu existe acumulări sub zonele de stat.

(31) Reglementări specifice pentru rastelurile de biciclete

a) Standurile de bicicletă nu este admis să creeze obstacole în fluxurile de circulație.

b) Suporturile ar trebui să aibă un spațiu mai amplu în jurul lor, pentru a permite accesul pietonilor pe trotuar. Spațiul necesar pentru parcarea a două biciclete la un singur stand este de 1x2 m. Înălțimea recomandată pentru un stand este de 0.9 m deasupra solului.

c) Dimensiunea standurilor pentru biciclete va permite blocarea cadrului bicicletei pentru utilizarea mai multor tipuri de încuietori și menține stabilitatea și poziției bicicletei.

d) Numărul rastelurilor trebuie să corespundă cu conformarea și utilizarea spațiului, dar și cu fluxurile de bicicliști existente în zonă.

e) Este admisa posibilitatea legării bicicletelor la stâlpii existenți, în condiții particulare.

f) Designul standurilor, va fi parte a proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate.

g) Standurile de biciclete pot fi amplasate perpendicular pe aliniamentul copacilor, între aceștia, servind și servi ca protecție suplimentară.

(32) Reglementări specifice pentru containere pentru deșeuri, coșuri de gunoi

a) Designul coșurilor de gunoi va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

b) Densitatea coșurilor de gunoi trebuie să țină cont de gradul de ocupare al unei zone.

c) Coșurile de gunoi nu ar trebui să îngusteze trotuarele. Acestea vor fi plasate în rând cu copacii plantați, sau în rând cu alte elemente de infrastructură.

d) Amplasarea va fi în locuri aglomerate, în apropierea punctelor de trecere și în intersecții, precum și în apropierea standurilor stațiilor de autobuz, standurilor de vânzare etc.

e) Sacii de gunoi pentru igiena animalelor de companie trebuie integrați în designul coșului de gunoi. Scrumierele trebuie integrate în din designul coșurilor de gunoi.

f) Containerele standardizate de gunoi în vederea reciclări trebuie să fie grupate pe o singură linie.

g) Atât containerele supraterane, cât și cele subterane trebuie plasate în afara traseelor pietonale, admise în zonele dedicate parcării autovehiculelor fără sa împiedice fluxurile de trafic.

h) Suprafața de călcare din jurul containerelor trebuie tratată în același mod cu restul suprafețelor pavate și să fie la același nivel cu acestea. Containerele trebuie să fie accesibile persoanelor cu dizabilități fizice sau deficiențe de vedere.

i) Culorile specifice reciclării trebuie să apară doar pe capacul sau pe marginea containerelor. Culorile trebuie să respecte standardul impus pentru reciclare.

j) Containerele trebuie amplasate în petele publice doar în cazuri excepționale. Acestea ar trebui amplasate în locuri prestabilite, care să respecte proiectul arhitectural general al spațiului.

k) Containerele supraterane trebuie mascate în spatele unui ecran, care să se integreze în context. Astfel de soluții nu sunt obligatorii dacă recipientele au o formă neutră, integrată în proiectul unitar al mobilierul urban.

(33) Reglementări specifice pentru elemente de apă în spațiile urbane

a) Aspectul și dispunerea elementelor de apă într-un anumit spațiu se va face pe baza proiectelor integrate.

b) Forma, materialul și proporțiile lor trebuie să se bazeze pe tipologia și caracterul spațiilor pentru care sunt propuse. De asemenea, încă din etapa de proiectare trebuie luată în calcul și posibilitatea conectării lor la o sursă de apă naturală.

c) Se recomandă amplasarea de fântâni cu apă potabilă în toate spațiile publice aglomerate. Designul fântânilor va fi standardizat și va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban. Fântânile cu apă potabilă trebuie să fie ergonomice și să permită sticlelor să fie umplute cu apă.

d) Scurgerea apei trebuie luată în calcul atunci când se proiectează o fântână cu apă potabilă. Suprafețele și materialele din jurul unei fântâni trebuie să fie proiectate ținând cont de umiditatea crescută care se creează în jur. Dacă fântâna se află pe o suprafață nepavată, trebuie luate măsuri pentru a preveni formarea noroiului și modificarea terenului suport.

e) Fântânile cu apă potabilă trebuie să fie accesibile tuturor utilizatorilor, inclusiv persoanelor cu dizabilități.

(34) Reguli specifice pentru amenajarea de chioșcuri

a) Designul chioșcurilor de vânzare, informare și a adăposturilor din stațiile de transport în comun vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

b) Chioșcurile vor fi concepute ca structuri mobile, modulare, ce pot fi conectate la rețelele de utilități în spațiul în care urmează să fie montate.

c) Modularea și amplasarea chioșcurilor se va face pe baza unui studiu dedicat pe oraș, care să stabilească atât locurile în care acestea pot fi amplasate, cât și tipologia acestora, în așa fel încât imaginea să rămână una unitară.

(35) Reguli specifice pentru amenajarea de toalete publice

a) Designul toaletelor publice vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

b) Amplasarea toaletelor publice trebuie să facă obiectul unui studiu dedicat, bazat pe gradul de utilizare al spațiilor și pe distanțele optime de parcurs pe jos. Toaletele publice ar trebui amplasate în special în spațiile publice importante și aglomerate.

c) Este admisa recuperarea toaletelor publice subterane abandonat și reabilitarea lor strict pentru utilizare publică

d) Nu este admisa amplasarea toaletelor publice mobile de plastic decât în cazuri speciale și pe timp limitat, în timpul unor evenimente, folosite atunci când cele permanente nu

satisfac necesarul. Distribuirea, amenajarea și integrarea lor în zonele învecinate ar trebui va fi o condiție de autorizarea a evenimentelor cu caracter temporar.

e) Toaletele trebuie să fie proiectate în așa fel încât să poată fi utilizate și de către persoanele cu dizabilități, persoane însoțite etc.

Sectiunea VI. ILUMINATUL EXTERIOR

(36) Iluminatul stradal și arhitectural determină caracterul spațiilor publice pe timpul nopții. Categoriile iluminatului exterior sunt:

- Iluminatul stradal (străzi, piețe, parcuri etc.);
- Iluminatul arhitectural (clădiri, structuri tehnice, zone verzi, opere de artă etc.);
- Iluminatul zonelor în aer liber (șantiere, proprietăți industriale etc.);
- Iluminatul facilităților sportive (stadioane de fotbal și de sport, terenuri de golf etc

(37) Pentru reglementările privind iluminatul zonelor în aer liber și iluminatul facilităților sportive va fi consultată secțiunea specifica a Regulamentului Local de Urbanism pentru Planul de Urbanism General al Orașului Urlați, aprobat.

Capitolul 1. Iluminatul Stradal

(38) Iluminatul stradal este obligatoriu sa asigure siguranța utilizatorilor și siguranța proprietății, nu trebuie să perturbe mediul înconjurător și trebuie să creeze condiții care permit oamenilor să fie activi în spațiile publice și în afara orelor de zi.

(39) Este obligatoriu ca autoritatea locală să promoveze o politică de iluminat stradal care să cuprindă cerințe, reguli și principii care să fie raportate la trafic, la siguranță și la aspectele estetice ale arhitecturii și cadrului urban.

(40) Iluminarea străzilor pentru autovehicule trebuie sa asigure că drumul și împrejurimile sale imediate sunt iluminate la nivel orizontal.

a) Pentru iluminatul stradal sunt recomandate surse de lumină cu un ton cald, alb (mai puțin de 3000 K).

b) Pentru o mai bună vizibilitate pe arterele principale sunt recomandate surse de lumină pe un ton neutru, alb (mai puțin de 4000 K).

c) Iluminatul public nu trebuie să orbească pietonii sau șoferii.

d) În cazul trecerilor de pietoni, este important ca pietonii să fie iluminați pentru șoferi, și viceversa.

e) Locurile potențial periculoase în ceea ce privește traficul (intersecții complicate, puncte de trecere, stații de autobuz) ar trebui să fie diferențiate față de împrejurimi printr-un nivel mai ridicat de iluminare sau prin tonul luminii.

f) În cazul iluminării podurilor, trebuie acordată grijă specială străzilor peste care trec acestea, tocmai pentru ca iluminatul lor să nu orbească șoferii. În cazul pasajelor, se recomandă integrarea iluminatului în structura lor.

(41) Iluminării zonelor pietonale trebuie sa asigure atât iluminarea suficientă a suprafeței de călcare, cât și iluminarea pietonilor (iluminare verticală).

a) Pe străzile unde trotuarele sunt bordate de fațadele clădirilor, lumina va ajunge până la primul nivel al clădirilor, fără sa creeze disconfort locatarilor din clădiri.

b) Pentru iluminatul străzilor și al trotuarelor cu utilizare pietonală mai intensă sunt recomandate surse de lumină cu un indice de redare al culori mai ridicat (mai mult de 70).

c) În zonele cu locuințe rezidențiale, lumina stradală nu trebuie să afecteze spațiile de locuit.

d) Pentru a crește sentimentul de siguranță în zonele verzi și în parcuri, se recomandă iluminarea lor, chiar dacă sunt poziționate în vecinătatea unor zone pietonale deja iluminate.

e) Nu este admis ca stâlpii de iluminat să blocheze accesul pietonilor sau zonele de acces.

(42) Este obligatoriu realizarea în cadrul operațiunilor urbane integrate a unor proiecte de iluminat stradal prin parametri de iluminare tehnică, pe zone și subzone, a căror scop nu este amplasarea stâlpilor de lumina ci iluminatul mediului și crearea aspectului și atmosferei orașului pe timpul nopții.

a) Iluminatul stradal influențează substanțial atmosfera și aspectul spațiilor publice. Din acest motiv, în cadrul proiectelor trebuie luate în considerare valorile culturale, istorice și estetice ale locului.

b) Numărul, aspectul și poziția surselor de lumină trebuie să corespundă compoziției spațiului.

c) Prevenirea reflexiilor orbitoare are legătură directă cu percepția pozitivă în spațiul public și cu securitatea traficului. Culoarea luminii este oferită de tonul luminii și de calitatea culorilor percepute. În cadrul proiectelor trebuie luați în considerare parametri precum reflexiile și culoarea luminii ce afectează în mod direct percepția pozitivă în spațiul public.

d) Parametrii obiectelor surselor de lumină trebuie să fie conformate în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de utilizare pentru o mai ușoară mentenanță. Parametrii fizici ai luminii sunt dependenți de aspectul și de amplasarea obiectelor surselor de lumină.

e) Designul ales pentru iluminarea unui spațiu trebuie să țină cont de caracterul, importanța și ierarhia spațiilor publice din oraș.

(43) Este obligatoriu eliminarea poluării luminoase, sau smogului luminos cu toate efectele nedorite ale luminii artificiale.

(44) Iluminatul stradal trebuie abordat în relație cu spațiile publice adiacente, atât în ceea ce privește parametrii iluminatului, cât și în ceea ce privește compoziția și aspectul întregului sistem.

(45) Parametrii de iluminare necesari trebuie să fie aleși într-un mod eficient din punct de vedere energetic.

(46) Este obligatoriu ca în spațiile publice importante, de tipul piațetelor și zonelor comerciale, iluminatul stradal și cel arhitectural să fie corelat.

(47) Pentru o orientare mai ușoară în oraș pe timpul nopții, este obligatoriu ca iluminarea stradală să lumineze și numele străzilor, numerele caselor, semnele de circulație și panourile de informare.

(48) Nu este admis ca prin planul de iluminat stradal să se obstrucționeze vizual puncte importante ale orașului, vederi panoramice sau clădiri reprezentative.

(49) Este admis ca, acolo unde este posibil, stâlpii de iluminat sa fie folosiți pentru poziționarea indicatoarelor rutiere sau a mobilierului urban (containere pentru deșeuri etc.)

(50) Este obligatoriu ca poziția stâlpilor de iluminat să respecte axa, ritmul și posibila creștere viitoare a copacilor.

Capitolul 2. Iluminatul arhitectural

(51) Iluminatul arhitectural este obligatoriu sa creeze compoziția unui spațiu urban și atmosferă pe timp de noapte, relaționat la importanța spațiului.

(52) Iluminatul arhitectural în zonele construite protejate se va realiza doar în baza unor proiecte avizate.

(53) Iluminatul arhitectural poate include iluminatul ornamental, al cărui scop principal nu este iluminarea propriu-zisă a spațiului, ci completarea designului compozițional al spațiului. O astfel de iluminare poate fi permanentă sau temporară (de exemplu, decorațiunile de Crăciun).

a) În planificarea iluminatului arhitectural, trebuie luată în considerare luminozitatea mediului înconjurător.

b) Iluminatul arhitectural, prin compoziții adecvate ale planurilor luminate și întunecate, trebuie să reliefeze armonios aspectul unei clădiri, în conformitate cu caracterul său arhitectural.

c) Nu este admisa în zonele istorice iluminare arhitecturală colorată sau dinamică.

d) În cazul unor evenimente cu durată determinată este admisă proiecția de imagini/lumina artistică

e) Culoarea surselor de lumină trebuie aleasă în funcție de culoarea naturală a fațadelor clădirilor.

f) Iluminatul arhitectural al operelor de artă trebuie ales în relație cu spațiul și cu importanța lucrării în zonă, unghiul de privire trebuie luat în considerare.

(54) Iluminatul arhitectural trebuie poziționat astfel încât să fie posibilă mentenanța acestuia.

(55) Pentru iluminarea vegetației, este obligatoriu luarea în calcul al caracterului natural și faptul că plantele au nevoie de o anumită perioadă de odihnă pentru a se dezvolta armonios.

Secțiunea VII. BARIERE

Capitolul 1. Balustrade

(56) Utilizarea balustradelor este admisă doar în cazuri excepționale, argumentate în cadrul proiectelor.

(57) În cazul în care situația nu permite alte soluții, iar barierele de protecție trebuie să se încadreze în imaginea de ansamblu a spațiului în care sunt amplasate. Este necesar sa aibă un design unic, să fie realizate dintr-un material durabil, să fie cât mai transparente și subtile, și să fie coordonate cu celelalte culori și materiale din spațiul respectiv. Ele nu trebuie să aibă sub nicio formă un aspect strict funcțional, de trafic.

a) Nu este admis ca elementele de protecție sa fie caracteristica dominantă a unui spațiu public.

b) Balustradele trebuie amplasate întotdeauna cât mai aproape de marginea carosabilului și a trotuarului, pentru a oferi pietonilor cât mai mult spațiu de deplasare și pentru a

reduce spațiile reziduale. Este necesară o siguranță de 0,25 m de la marginea carosabilului.

c) Balustradele amplasate la limita spațiilor publice ample trebuie poziționate în ala fel încât să nu îngrădească spațiul pentru bicicliști și pietoni.

d) Secțiunile lungi cu balustrade de protecție nu sunt admise

e) Balustradele care mărginesc drumurile trebuie alese în funcție de utilizatorii care tranzitează zona. Pentru pietoni, înălțimea recomandată este de 900 - 1100 mm, iar pentru bicicliști, 1300 mm.

f) Amplasarea balustradelor trebuie să țină cont de faptul că pietonii și elementele de pe trotuar trebuie să fie vizibile șoferilor care circulă pe banda adiacentă.

(58) Nu sunt admise panourile publicitare atașate balustradelor.

(59) Sunt admise balustradele cu rol în ghidarea persoanelor cu dizabilități, ce trebuie să fie ușor de detectat și combinate cu suprafețe tactile adecvate. Balustradelor de ghidaj pot fi înlocuite cu ghidaje în pavaj.

Capitolul 2. Bolarzi și stâlpișori

(60) Bolarzii și stâlpișorii trebuie să fie conformați în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de amplasare și utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.

a) Pot fi utilizați ca element compozițional și ca element de organizare al spațiului

b) Pot fi utilizați pentru a împiedica pătrunderea vehiculelor în zonele pietonale și cele dedicate bicicletelor.

c) Pot fi utilizați ca barieră psihologică, de-a lungul străzilor aglomerate, în locul balustradelor.

d) Pot avea o utilizare secundară precum loc de stat, sprijin sau asigurare de biciclete.

e) Materialele din care vor fi realizați se vor conforma în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice

(61) Nu este admisa legarea cu lanțuri între aceste elemente.

(62) Nu este admisa amplasarea panourilor publicitare și reclamelor

Capitolul 3. Împrejmuirea spațiilor publice

(63) Nu este admisa împrejmuirea spațiilor publice decât în cazuri justificate.

(64) Împrejmuirea spațiilor publice trebuie să fie cât mai permeabilă din motive de trafic, protecție, siguranță, mentenanță etc. În aceste categorii sunt incluse și acele spații care nu pot fi deschise publicului decât în anumite perioade ale zilei, care necesită achitarea unei taxe de acces, care sunt protejate deoarece sunt utilizate preponderent ca loc de joacă pentru copii, ca parcuri sau ca grădini.

(65) Calitatea împrejmuirilor este obligatoriu sa monitorizată atât din interiorul spațiului, cât și din exteriorul său.

(66) Este obligatoriu ca designul unei împrejmuiri să corespundă importanței spațiului delimitat și scării sale.

(67) Este admis ca împrejmuirile sa nu fie o simplă barieră, ci o parte a spațiului public, cu utilizări secundare. De exemplu, în cazul unui loc de joacă, întotdeauna împrejmuirea va servi și ca

zonă de stat pentru supraveghetori. Poate fi combinat cu un gard viu sau cu un rând de copaci, fără a diminua vizibilitatea către zonele învecinate.

(68) Gardurile și structurile care delimitează spații ce nu sunt accesibile publicului, trebuie prin înălțime și transparență să încurajeze relațiile sociale și comunicarea. Ca aspect, ele trebuie să se încadreze designului general al spațiului.

(69) Dimensiunea unui gard nu trebuie să depășească scara locului.

Capitolul 4. Garduri de protecție pentru șantierele în lucru

(70) Gardurile de protecție pentru șantiere trebuie să minimizeze efectele negative ale lucrărilor de construcție asupra spațiilor publice, atât din punct de vedere estetic și funcțional, cat și din punct de vedere al siguranței trecătorilor. Schelele vor fi obligatoriu îmbrăcate în plasa de siguranță.

- **a)** va conține informații și imagini detaliate cu privire la proiectul clădirii
- **b)** va conține informații despre momentul închiderii și despre modul în care viitorul spațiu se va conecta la spațiul public existent
- **c)** pot reda o imagine cu viitorul proiect.
- **d)** poate fi suportul unei expoziții sau al unei lucrări temporare de artă

(71) Dacă o anumită zonă este închisă pentru efectuarea unor lucrări, atunci trebuie păstrată o zonă de trecere de minimum 1,5 m.

(72) Dacă condițiile locale nu permit respectarea lățimii minime de trecere, atunci culoarul de trecere va trebuie extins pe banda de parcare sau chiar pe carosabil

(73) În cazul închiderilor pe termen lung, gardurile vor fi realizate din materiale care nu devin rapid inestetice.

(74) Dacă proiectul este unul public, atunci este recomandată folosirea unor goluri în gard, care să ofere trecătorilor o perspectivă asupra evoluției șantierului.

(75) Înălțimea unei împrejmuiri de șantier va avea o medie de 1,8 m. și se va lua în calcul specificului spațiului înconjurător și tipul șantierului.

ANEXA 6 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚII VERZI

Partea I. REGULI CU PRIVIRE LA ARBORI ȘI VEGETAȚIA PERENĂ

(1) Este obligatorie evaluarea tuturor spațiilor verzi cu inventarierea materialului horticol și dendrologic din cadrul acestora, implicit evaluarea stării fiecăreia în parte și stabilirea măsurilor ce se impun în vederea creării unui spațiu plantat sănătos și estetic.

(2) Spațiile plantate indiferent de tipologia lor vor fi amenajate pe baza unor proiecte tehnice integrate, fundamentate pe baza unor studii peisagistice și/sau istorice conform prevederilor prezentului regulament.

(3) Proiectele de amenajare a spațiilor plantate vor face parte din cadrul unor proiecte integrate, care vor avea prescripții pentru mentenanța / întreținerea acestora.

(4) Se recomandă elaborarea unui plan de amenajare peisagistică bazată pe un concept unitar cel puțin la nivelul unei întregi zone construite protejate.

Secțiunea I. REGULI SPECIFICE PENTRU ARBORI

(1) Reguli privind caracteristicile, rolul și importanța arborilor

a) Trebuie acordată prioritate speciilor de arbori de dimensiuni medii sau mari, deoarece impactul lor (evaporare, transpirație și umbră) este mult sporit față de speciile de dimensiuni mai reduse.

b) Dacă în conformarea unui spațiu este utilizat un arbore ca instanță individuală, atunci acesta va fi un exemplar cu un coronament uniform, el devenind punctul central al spațiului respectiv.

(2) Reguli de bază utilizate la plantarea arborilor în spațiul public

Plantarea arborilor ar trebui să respecte următoarele reguli și principii:

a) Propunerea de amenajare și alegerea unui sortiment de specii corespunzător pentru condițiile specifice amplasamentului se va face doar în urma evaluării situației existente.

- Se vor alege sortimente de specii care să reziste la efectele negative cauzate de mediul construit.
- în raport cu contextul istoric este prioritar alegerea unui arbore nativ sau specific pentru identitatea anumitor țesuturi urbane.
- alegerea speciilor trebuie să țină cont de conceptul propus pentru zona protejată

b) Se va asigura un spațiu suficient pentru rădăcinile arborelui, în așa fel încât rădăcina să poată să respire și să poată dezvolta un sistem suficient de ramificat încât să asigure prosperitatea arborelui.

- Spațiul dedicat arborelui trebuie să corespundă cu mărimea la maturitate a speciei alese.
- Suprafața din jurul arborelui trebuie să fie nepavată sau să asigure permeabilitatea aerului și a apei pe o suprafață de cel puțin 6 mp în jurul său.
- Spațiul dedicat rădăcinii trebuie să fie de aproximativ 16 m2, cu o adâncime de cel puțin 800 cm.

- Dacă spațiul pentru rădăcină este insuficient, trebuie găsite metode pentru lărgirea lui (soluțiile tehnice pot include folosirea unor substraturi structurale atunci când sunt realizate suprafețele de călcare, crearea unor șanțuri de legătură și benzi verzi, instalarea unor tuburi de aerisire etc.).
- Dacă spațiul aferent rădăcinii nu îndeplinește aceste condiții, atunci plantarea este una temporară.
- De asemenea, atunci când sunt planificate rețelele tehnico-edilitare, trebuie asigurat spațiu subteran suficient pentru dezvoltarea rădăcinilor copacilor.

c) Se va asigura o suprafață suficient de mare care să permită infiltrarea apei de ploaie

- Această suprafață trebuie să fie neasfaltată, permeabilă.
- Dacă suprafața este pavată, pavelele trebuie să fie poziționate pe o bază uscată, cu spații mai largi între ele care să permită pătrunderea apei și a aerului.
- Acolo unde este posibil, problema apei poate fi abordată printr-un concept de drenare descentralizat.
- Trebuie avute în calcul măsuri de protecție împotriva salinizării și inundării sistemului de rădăcini.

d) Se va asigura calitatea plantelor ce urmează a fi folosite în mediul urban

- Este recomandat ca plantele ce urmează a fi plantate să provină pe cât posibil din pepiniere la nivel local sau național
- Este recomandată utilizarea prioritară a materialului dendrologic care provine din regiuni cu condiții climatice similare.
- Criterii de calitate trebuie stabilite și incluse în documentația de proiectare.
- Trebuie probată originea plantelor și îndeplinirea măsurilor de protecție în timpul transportului.

e) Se va asigura mod de plantare corespunzător, inclusiv a măsurilor de protecție împotriva efectelor negative din oraș

- Plantarea trebuie să fie efectuată de personal specializat și cu supraveghere competentă
- Se va asigura pentru materialul plantat un sistem adecvat de ancorare/ tutorare
- Se va asigura protecția în primii ani a trunchiului arborelui împotriva exfolierilor și leziunilor;
- Se vor ridica bordurile înspre banda de parcare, ca măsură de protecție împotriva apei contaminate;
- Se vor utiliza agenți de protecție împotriva dăunătorilor;
- Se va asigura protecția împotriva compactării solului, care împiedică infiltrarea apei, se va efectua prin folosirea grătarelor de protecție, bolarzilor, balustradelor, scoarței de copac sau a pietrișului stabilizat.

f) Se va sigura îngrijirea arborilor nou plantați

- Toaletarea copacilor se va face cu personal autorizat și sub supraveghere

specializată

- În cazul arborilor bolnavi sau uscați, trebuie identificată cauza și trebuie înlocuit cu un exemplar din aceeași specie.

(3) Reguli de bază pentru îngrijirea arborilor

a) Este obligatoriu să se determine tipul de mentenanță asociat specifice speciei arborelui lui, acesta făcându-se cu personal autorizat și sub supraveghere specializată

b) Se va stabili în mod obligatoriu, un plan de îngrijire care să asigure coordonarea diferitelor activități și atingerea obiectivelor propuse, pentru fiecare spațiu plantat în parte (parcuri, masive plantate, fâșii plantate).

(4) Reguli de bază pentru lucrările de construcție desfășurate în vecinătatea arborilor

a) Lucrările de construcție desfășurate în vecinătatea arborilor vor fi supervizate de către un specialist în domeniu.

b) Zona rădăcinilor trebuie protejată prin împrejmuire în timpul lucrărilor de construcție.

c) Dacă în zonă vor avea loc lucrări de amploare și arborii necesită mutare, primele măsuri în acest sens vor fi luate cu cel puțin un an înainte.

d) În cazul lucrărilor care necesită trecerea în subteran a cablurilor, trebuie folosite tehnologii non-invazive de tipul excavării cu aer sub presiune, care să îndepărteze solul prin vacuum.

e) Rețetele, pe cât posibil, trebuie trecute prin conducte de protecție sub sistemul articular.

f) Orice excavare care are loc la mai puțin de 2,5 metri față de arbore reduce substanțial viața acestuia. Dacă există contact direct cu arborele, acesta trebuie menționat în inventarul spațiilor verzi.

g) Pe timpul iernii este recomandă utilizarea unui material inert, de tipul nisipului, în așa fel încât să nu fie afectată viața arborelui. În cazul folosirii altor substanțe, spațiul aferent fiecărui copac trebuie curățat de până la trei ori cu câte 100 de litri de apă curată.

Secțiunea II. REGULI SPECIFICE PENTRU ALINIAMENTE, ALEI ȘI MASIVE DE VEGETAȚIE

(5) Este obligatorie proiectarea aliniamentelor de arbori de la faza de început a unei lucrări de reabilitare, pentru a asigura spațiile necesare, corelate cu infrastructurile tehnice, fără a periclita spațiu necesar dezvoltării rădăcinilor. Acest tip de reabilitări trebuie să fie planificate în mod corespunzător din timp, coordonate în timp util și coordonate cu alte planuri de investiții, în special cu instalarea infrastructurilor tehnice.

(6) Odată cu reabilitarea unei zone, arborii plantații în completare trebuie să fie din aceeași specie cu restul aliniamentului, dacă lucrările nu prevăd modificarea speciilor plantate.

(7) Aliniamentele istorice trebuie protejate prin toaletări de întreținere moderate, iar în cazul în care se impune o reînnoire, aceasta se va face cu aceeași specie și forma, ca cele inițiale. În asemenea situații, se justifică adaptarea infrastructurii, așa încât să poată susține speciile propuse, chiar dacă se generează costuri de intervenție mai mari.

(8) Pentru zone mai ample care fac parte din arii protejate, abordarea trebuie să plece de la

un consens între administrație și direcția de patrimoniu, în așa fel încât toate cerințele legate de patrimoniu și reziliență să fie îndeplinite

(9) În zonele cu grad de protecție ridicat, arborii pot fi plantați în fâșii semipermeabile, acoperite cu pietriș stabilizat și protejați cu grilaje metalice.

(10) Pe străzile cu o lățime mai mare de 18m, este recomandată plantarea arborilor la o distanță de 5-6 metri față de fațada clădirilor cu mai multe etaje. Dacă acest lucru nu este posibil, arborii pot fi plantați mai aproape de clădiri, doar dacă sunt alese specii potrivite și coroana arborelui este formată și îngrijită corespunzător. Distanta de plantare, în cazul unui aliniament, între arbori trebuie să fie între 6-20 metri sau un multiplu raportat la dimensiunea locurilor de parcare.

(11) Aliniamentele de arbori și arbuști trebuie să fie utilizate și în integrarea locurilor de parcare cu mediul înconjurător. De regulă, pentru a asigura o distribuție coerentă a arborilor într-o parcare, este recomandată plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare. Minimul acceptat este de un arbore la 8 locuri de parcare.

(12) În condițiile în care se dorește plantarea copacilor peste construcții subterane, trebuie lăsat un strat minim de pământ care să asigure creșterea lor, alături de un sistem de drenaj și aerisire a solului. Astfel de măsuri trebuie aplicate chiar și atunci când la momentul realizării construcției subterane nu există un plan clar de plantare viitoare, tocmai pentru că ciclul de viață al unor structuri construite de acest fel este mai mare.

Secțiunea III. REGULI SPECIFICE PENTRU ARBUȘTI ȘI PLANTE ERBACEE

(13) În spațiile intens utilizate, cum ar fi străzile sau piețele publice, spațiile plantate cu arbuști și plante erbacee trebuie delimitate clar și trebuie protejate prin restricționarea accesului. Acest lucru se poate face prin utilizarea unor bolarzi sau a unor elemente de mobilier urban.

(14) Se recomandă utilizarea arbuștilor ca delimitare pentru grădinile situate la limita dintre spațiul public și cel privat și trebuie asigurată îngrijirea lor corespunzătoare.

ANEXA 7 – REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI DE LOCURI DE PARCARE

I. TIPOLOGIA LOCURILOR DE PARCARE

- **Parcări private**
  - amenajate în incinta proprietăților private
- **Parcări publice**
  - parcări amenajate pe domeniul public la sol pe platforme sau pe străzi adiacente benzii carosabile de lângă trotuar
  - parcări amenajate în construcții subterane sau supraterane de tip Park&Ride sau Park&Bike
- **Parcări private de interes public**
  - Parcări amenajate pe domeniu privat aferente funcțiunilor de interes public (funcțiuni conform Anexa 3 – Funcțiuni, alineatele (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (11), (12), (13))

II. NECESARUL DE PARCAJE

(1) LOCUINȚE

a) Locuințe individuale, semicolective

- Pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mică de 100 mp, se va asigura minim 1 loc de parcare/garare
- Pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp, se vor asigura minim 2 loc de parcare/garare

b) Locuințe colective, colective mici

c) Pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp, se va asigura minim 1 loc de parcare/garare

d) Pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 m, se vor asigura minim 2 loc de parcare/garare

e) Pentru locuințele colective mici cu maxim 6 unități locative, se admite amenajarea de locuri de parcare la nivelul solului pentru minim ½ din locurile de parcare necesare, cu prevalarea amenajării spațiului verde necesar

f) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor – 1 loc pentru fiecare unitate locativă

g) Pentru clădiri cu mai mult de 20 de apartamente se va asigura minim o stație de încărcare pentru autovehicule electrice

(2) PENTRU CONSTRUCȚII CU ALTE FUNCȚIUNI DECÂT LOCUINȚE:

a) se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată, dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul construcțiilor noi cu un necesar de peste 5 locuri de parcare.

b) Pentru funcțiuni de alimentație publică, birouri, servicii, comerț en-detail în spații de dimensiuni mici (de maxim 200 mp ADC), situate pe străzi deservite de transport public

în comun sau la o distanță de maxim 400 m de stații de transport în comun, nu este obligatoriu să se asigure locuri de parcare dedicate pentru autoturisme.

c) Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deservesc trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.

III. PRINCIPII DE AMENAJARE A PARCAJELOR

(1) Pentru încurajarea îmbunătățirii fondului construit existent, în situația reconversiilor funcționale a unor construcții existente care implică și lucrări de reabilitare/renovare se admite asigurarea necesarului de locuri de parcare pe lot conform prescripiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism, corelate cu prevederile specifice din cadrul fiecărei zone de protecție.

(2) Construcția parcărilor subterane trebuie să fie o alternativă pentru locurile de parcare de la suprafață. În acest fel, suprafața de la nivelul solului poate fi refolosită pentru revitalizarea spațiilor publice adiacente.

(1) Parcările publice vor fi amenajate conform conceptelor de Park&Ride (P&R), Park&Bike (P&B) sau Bike&Ride (B&R), fiind de regulă combinate cu stații de transport în comun.

(2) Ca măsură suplimentară la conceptul de parcare de la aliniatul anterior, se recomandă amenajarea de locuri de staționare pentru opriri scurte. Poziția acestor puncte este cea mai indicată în apropierea stațiilor de autobuz, de-a lungul străzii.

(3) Locurile de parcare pe străzi vor fi amenajate paralel cu trotuarul.

(4) Parcarea perpendiculară se admite doar pe străzile cu trafic redus.

(5) Diferențierea zonei carosabile de cea dedicată parcărilor poate fi realizată și prin texturi diferite ale pavimentului.

(6) Pentru zonele de parcare pot fi folosite dale înierbate și alte tipuri de suprafețe permeabile, care să permită scurgerea apelor meteorice.

(7) Pentru a nu crea o imagine urbană dedicată exclusiv traficului, locurile de parcare vor fi alternate cu zone verzi.

(8) Intrările în parcarea subterană vor fi parte a compoziției de amenajare a intregului complex construit

ANEXA 8 – PROFILE STRADALE

Se va completa după parcurgerea etapei de informare a populatiei – etapa de elaborare propuneri si corelarea cu versiunea PMUD acceptata.